

STADT NIEBÜLL // ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE



Vorbereitende Untersuchungen
mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept

Stand // Januar 2023



AUFTRAGGEBERIN



Stadt Niebüll
über das
Amt Südtondern
Marktstraße 12
25899 Niebüll
www.niebuell.de

Kontakt
Thomas Uerschels
Bürgermeister
Telefon: +49 4661 601-700
E-Mail: [BGM@](mailto:BGM@Stadt-Niebuell.de)
Stadt-Niebuell.de

AUFTRAGNEHMERIN



BIG Städtebau GmbH
– ein Unternehmen der BIG-BAU
Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.big-bau.de

Bearbeitung
Annika Busch
Bele Anders-Brockmüller
Lara Haarbrücker

FÖRDERMITTELGEBER



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
mit Bund, Ländern und
Gemeinden



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Kultur und Sport

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabe.....	8
1.1	Formale Voraussetzungen.....	9
2	Vorgehensweise und Methode.....	12
2.1	Berichtsgliederung.....	12
2.2	Prozessorganisation und Partizipation.....	13
3	Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext	16
3.1	Stadträumliche Lage und Einbindung	16
3.2	Formelle Planung	17
3.3	Informelle Planungen	26
3.4	Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	30
3.5	Wirtschaftsstandort.....	35
4	Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets	37
4.1	Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation	37
4.2	Gebäude- und Flächenbestand	40
4.3	Handel, Dienstleistung und Gewerbe.....	54
4.4	Soziale Infrastruktur	58
4.5	Grün- und Freiräume	71
4.6	Erschließung und Mobilität.....	81
4.7	Technische Infrastruktur	91
4.8	Umweltsituation, Klimaschutz und Klimaanpassung	93
4.9	Zusammenfassende Bewertung	99
5	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	103
5.1	Leitlinien und Entwicklungsziele	103
5.2	Rahmenentwicklungskonzept.....	105
5.3	Maßnahmenkonzept.....	109
5.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	163
5.5	Monitoring	167
6	Verfahrensrechtliche Abwägung	168
6.1	Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB	168
6.2	Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange	169
6.3	Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung	174
6.4	Empfehlung.....	174
i.	Pläne.....	175
ii.	Anlagenverzeichnis.....	176
iii.	Quellenverzeichnis	177

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AWO	Arbeiterwohlfahrt
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
B-Plan	Bebauungsplan
BUND	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
ca.	circa
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
d. h.	das heißt
DRK	Deutsches Rotes Kreuz
DSchG SH	Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein
etc.	et cetera
f.	folgend
ff.	fortfolgend
FNP	Flächennutzungsplan
gem.	gemäß
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
i. d. R.	in der Regel
IEK	integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
inkl.	inklusive
i. V. m.	in Verbindung mit
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kita	Kindertagesstätte
LEP	Landesentwicklungsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan
LVerGeo SH	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
LWaldG	Landeswaldgesetz
MELUND	Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung
MI	Mischgebiete
MIKWS	Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein
MILI	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein

MILIG	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein
Mio.	Millionen
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MLR	Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus
NABU	Naturschutzbund Deutschland e.V.
neg	Norddeutsche Eisenbahn Niebüll
N. N.	noch zu bestimmen
o. J.	ohne Jahr
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
RP	Regionalplan
SDG	Sustainable Development Goal
SO	Sondergebiet
StBauFR SH 2015	Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein 2015
Tsd.	Tausend
TöB	Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VU	vorbereitende Untersuchungen
VV Städtebauförderung	Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen
WA	Allgemeines Wohngebiet
WFG NF	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordfriesland
WLAN	Wireless Local Area Network
WR	Reines Wohngebiet
z. B.	zum Beispiel
ZKD	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Niebüll und Umland
z. T.	zum Teil

1 Anlass und Aufgabe

Die Stadt Niebüll wurde im Jahr 2017 vom damaligen Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein (MILI) mit dem unten dargestellten Untersuchungsgebiet neu in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Kleinere Städte und Gemeinden aufgenommen. Der entsprechende Bescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein erging am 05.12.2017.



Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) 2022)

Hintergrund der Programmteilnahme ist die Herausforderung, die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Stadt aufrechtzuerhalten und zu stärken. Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernimmt die Stadt Niebüll wichtige Funktionen in der Bereitstellung von Infrastrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge, auch für die Umlandgemeinden. Es gibt dringenden Handlungsbedarf aufgrund der fortschreitenden Herausforderungen im Bereich der Daseinsvorsorge. Hierbei spielen v. a. der demografische Wandel und die damit einhergehende Verschiebung der Bedarfe sowie die Sicherung der Versorgungs- und Erreichbarkeitsstrukturen eine entscheidende Rolle. Demnach soll die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Niebüll und des Umlands im Bereich der Daseinsvorsorge gesichert und die vorhandenen Infrastrukturen bedarfsgerichtet ausgebaut werden. Auch weitere städtebauliche Missstände machen Anpassungen erforderlich, um Funktions- und Attraktivitätsverlusten entgegen zu wirken. Die Aufnahme in die Städtebauförderung bietet die Chance, die notwendigen Maßnahmen integriert, nachhaltig und möglichst umfassend durchführen zu können.

Nach der Aufnahme in das Förderprogramm Kleinere Städte und Gemeinden wurde gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) zuerst ein überörtliches Konzept zu den künftigen Anforderungen an die öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur (Zukunftskonzept Daseinsvorsorge xxx) erarbeitet. Dieses Konzept stellt die erste Grundlage zur Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar. Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms hat die Stadt Niebüll zunächst im November 2020 beschlossen, für das Untersuchungsgebiet vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Nach näherer Prüfung des Untersuchungsgebiets stellte sich heraus, dass das Gebiet aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, die aus fachlicher Sicht mit in die Voruntersuchungen aufzunehmen sind, zu erweitern ist. Im Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein (MIKWS) wurde das Untersuchungsgebiet diesbezüglich korrigiert. Der entsprechende Beschluss erfolgte im Juni 2022. 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 und konkrete Ziele und Maßnahmen formuliert. Die vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sind an der Strategie des zugehörigen Städtebauförderungsprogramms auszurichten. VU und IEK sind Gegenstand des vorliegenden Berichts.

1.1 Formale Voraussetzungen

Programmstrategien Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke bzw. Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne

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 demografischen 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 Bewohnenden sowie von weiteren relevanten Beteiligten.

Im Jahr 2020 wurden die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung neu strukturiert. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme wurde zu Beginn im Programm Kleinere Städte und Gemeinden gefördert. Um zukünftig weitere Zuwendungen aus der Städtebauförderung erhalten zu können, erfolgte unter Berücksichtigung der bisherigen programmatischen Ausrichtung im Oktober 2022 die Überführung in das neue Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ durch das MIKWS. Nach Aussage des Ministeriums gelten für diese Gesamtmaßnahme die Regelungen für das Programm Kleinere Städte und Gemeinden bis zum Inkrafttreten neuer Städtebauförderungsrichtlinien auch weiterhin.

Durch die Überführung kommen zu den Zielstellungen im Rahmen der Förderkulisse Kleinere Städte und Gemeinden weitere für die neue Förderkulisse Lebendige Zentren hinzu. Hierzu gehört die Weiterentwicklung von Stadt- und Ortskernen zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten für Arbeiten, Wirtschaft, Wohnen, Bildung und Kultur. Stadt- und Ortskerne sollen gestärkt, aufgewertet und revitalisiert sowie als zentrale Versorgungsbereiche und multifunktionale Standorte gesichert werden.

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 dieses sogenannte Zukunftskonzept Daseinsvorsorge (ZKD) und VU samt IEK. Das ZKD wurde 2020 erstellt, am xx.xxxx.xx von der Stadt beschlossen und mit Schreiben vom xx.xxxx.xx von dem damaligen Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Schleswig-Holstein als Teil der städtebaulichen Planung der Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ der Stadt Niebüll anerkannt.

Beschlüsse der Politik

Die Stadtvertretung der Stadt Niebüll hat in ihrer Sitzung erstmals am 12.11.2020 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen einzuleiten und hierfür ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet festgesetzt. Der Einleitungsbeschluss wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gegeben. Nach näherer Prüfung wurde das Untersuchungsgebiet in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport nochmals angepasst, so dass die Stadtversammlung in ihrer Sitzung am 23.06.2022 die Erweiterung des Untersuchungsgebiets beschlossen hat. Dieser Beschluss wurde am 27.07.2022 ortsüblich bekannt gegeben.

2 Vorgehensweise und Methode

2.1 Berichtsgliederung

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



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

Darauf folgt in Kapitel 4 die Bestandsanalyse mit einer genauen Beschreibung der stadträumlichen und städtebaulichen Situation. Dabei werden aufbauend auf dem Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Niebüll und Umland der Gebäude- und Flächenbestand, die Nutzungen Handel, Dienstleistung und Gewerbe sowie soziale Infrastruktur beschrieben, worauf die Betrachtung der Grün- und Freiräume und der Erschließung und Mobilität folgt. Zuletzt wird die technische Infrastruktur und die Umweltsituation, Klimaschutz und Klimaanpassung betrachtet. Das Ergebnis der abschließenden Gesamtanalyse in Kapitel 4 ist eine zusammenfassende Bewertung der vorgefundenen Bestandssituation. Sie stellt die Stärken, Chancen und Potenziale sowie Missstände, Mängel und Konflikte im Untersuchungsgebiet dar.

Das darauf aufbauende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (Kapitel 5) basiert ebenso auf dem vorliegenden Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Niebüll und Umland. Darüber hinaus hat auch der Masterplan Niebüll 2030 (2021) Eingang gefunden. Das IEK stellt das Vorgehen in einen räumlichen Zusammenhang, zeigt thematische Handlungsschwerpunkte auf und beinhaltet ferner das Maßnahmenkonzept, welches konkrete Vorhaben benennt sowie eine umfassende Kosten- und Finanzierungsübersicht. Darüber hinaus werden Aussagen zum Monitoring getroffen, in dem u. a. Vorschläge für Indikatoren zur Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dargestellt werden.

Auf Grundlage der erarbeiteten zusammenfassenden Bewertung und den abgeleiteten Maßnahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird in Kapitel 6, der verfahrenrechtlichen Abwägung, der Nachweis über das Vorliegen städtebaulicher Missstände geführt. Damit einhergehend erfolgt die Begründung und 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 Stadt Niebüll ein Projektplan erstellt, der die wesentlichen Meilensteine der Bearbeitung beinhaltet. Dieser ist hier zu erkennen und wird im Folgenden erläutert.

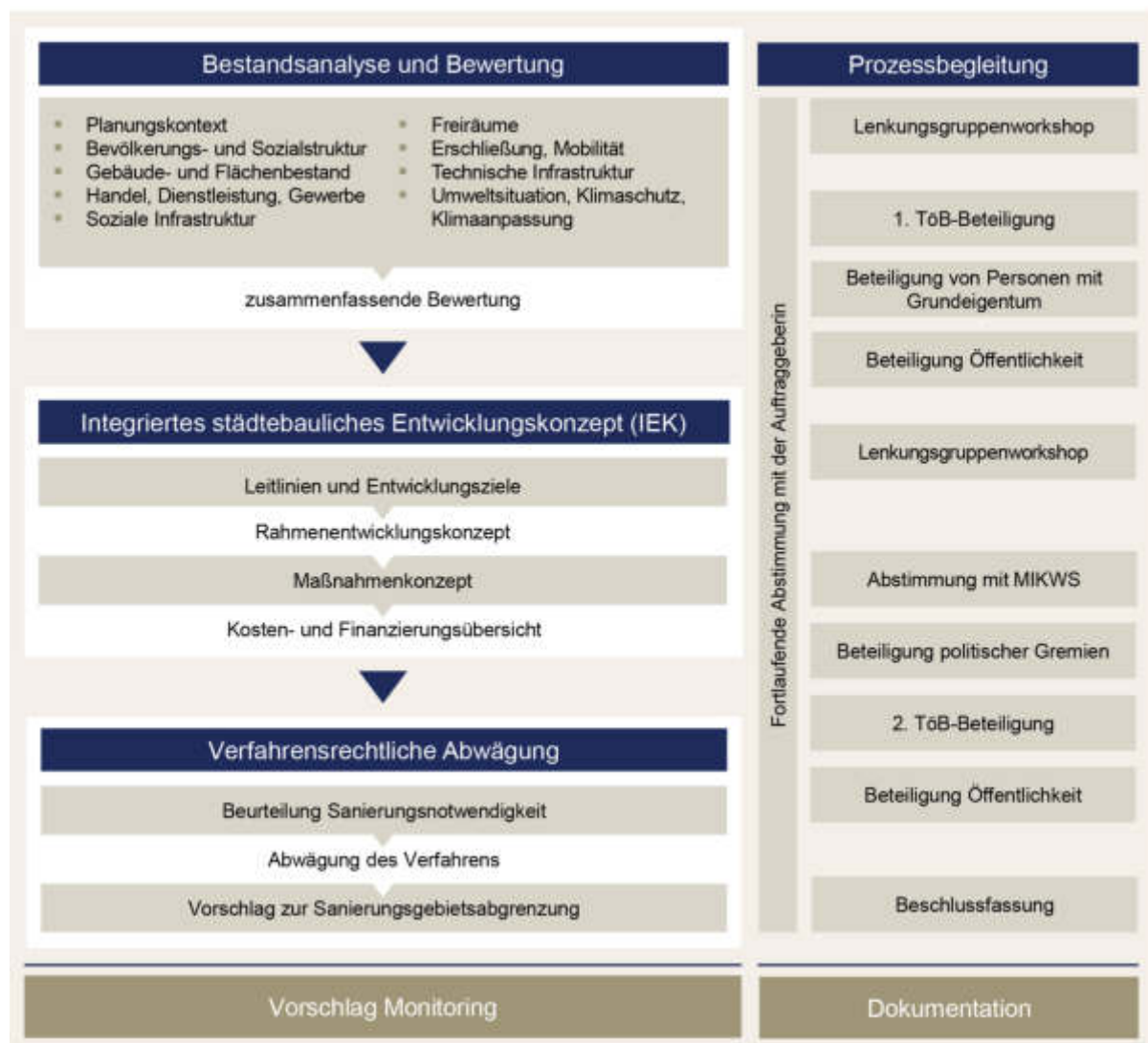


Abbildung 2: Ablauf der Prozessorganisation

Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Bestandssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets erfolgte über mehrfache Vor-Ort-Begehungen, die Sichtung von Planunterlagen sowie die Analyse vorliegender Gutachten und Daten zum Untersuchungsraum.

Während der gesamten Bearbeitungszeit wurden regelmäßig Gespräche mit Vertretenden der Stadtverwaltung geführt. So wurde der Stand der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts regelmäßig abgestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) fand zu Beginn, im Sommer 2022, und ein weiteres Mal nach Vorliegen des Maßnahmenkonzepts im XXXXX statt. Dabei wurde über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept informiert sowie um fachspezifische Anmerkungen über das Untersuchungsgebiet gebeten, die im Weiteren bei der Konzepterstellung berücksichtigt wurden. Eine Übersicht der Stellungnahmen ist diesem Bericht als Anlage 4 beigefügt.

Zur Information und Beteiligung der Betroffenen und interessierten Öffentlichkeit fand am 29.08.2022 in Niebüll ein erstes Dialogforum statt, an welchem rund 100 Personen teilgenommen haben. Die Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet wurden über ein persönliches Anschreiben 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 Plakate in der Innenstadt zur Veranstaltung eingeladen. Wichtige Institutionen beispielsweise aus dem Bereich der sozialen Infrastrukturen im Untersuchungsgebiet wurden darüber hinaus gesondert angeschrieben. In dieser Veranstaltung wurde die Vorgehensweise bei der Durchführung der VU und bei der Erstellung des IEK erläutert. Die Veranstaltung diente im Weiteren dazu, zusätzliche Informationen zum Untersuchungsraum, wie Stärken und Mängel, Anmerkungen und Ideen aus Sicht der Teilnehmenden abzufragen. Die Dokumentationen der Beteiligungen sind in Anlage 2 und 3 angehängt.



Abbildung 3: Impressionen von dem Dialogforum im August 2022



Abbildung 4: Impressionen von dem Dialogforum im August 2022

Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung wird nach Durchführung ergänzt.

Während der gesamten Laufzeit wurde eine Lenkungsgruppe zu VU und IEK, bestehend aus Vertretungen der Stadtverwaltung und Politik, als Steuerungs- und Entscheidungsgremium eingebunden. Die erste Sitzung der Lenkungsgruppe fand zum Abgleich aktuell veränderter Rahmenbedingungen und der Diskussionen einer möglichen Gebietserweiterung bereits am 01.06.2022. Am 28.09.2022 fand eine zweite Sitzung statt. Hier wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse und der Beteiligung vorgestellt sowie die Leitlinien und Entwicklungsziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und die Ableitung von Maßnahmen diskutiert.

Nach Vorlage und Vorabstimmung des Entwurfs zum Gesamtbericht von VU und IEK beim Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein wurden sowohl die Lenkungsgruppe als auch die politischen Gremien abermals informiert und beteiligt.

Der dargestellte Mitwirkungsprozess zu VU und IEK, der über das geforderte Maß nach BauGB hinausgeht, trägt erheblich zu einer konsensfähigen Entwicklungsstrategie für das vorgesehene Sanierungsgebiet bei. Durch die unterschiedlichen Prozessbausteine konnten die Interessen der verschiedenen Zielgruppen erörtert und abgewogen sowie umfangreiches Lokalwissen als weitere Quelle erschlossen 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 in Hinblick auf die angestrebten Maßnahmen und die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme schließen. Die zahlreichen Besuchenden bei den Veranstaltungen sowie die Rücklaufquote der Beteiligung der Personen mit Grundeigentum 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 gemäß Stellungnahmen sind in den Ergebnisbericht eingeflossen.

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext

3.1 Stadträumliche Lage und Einbindung

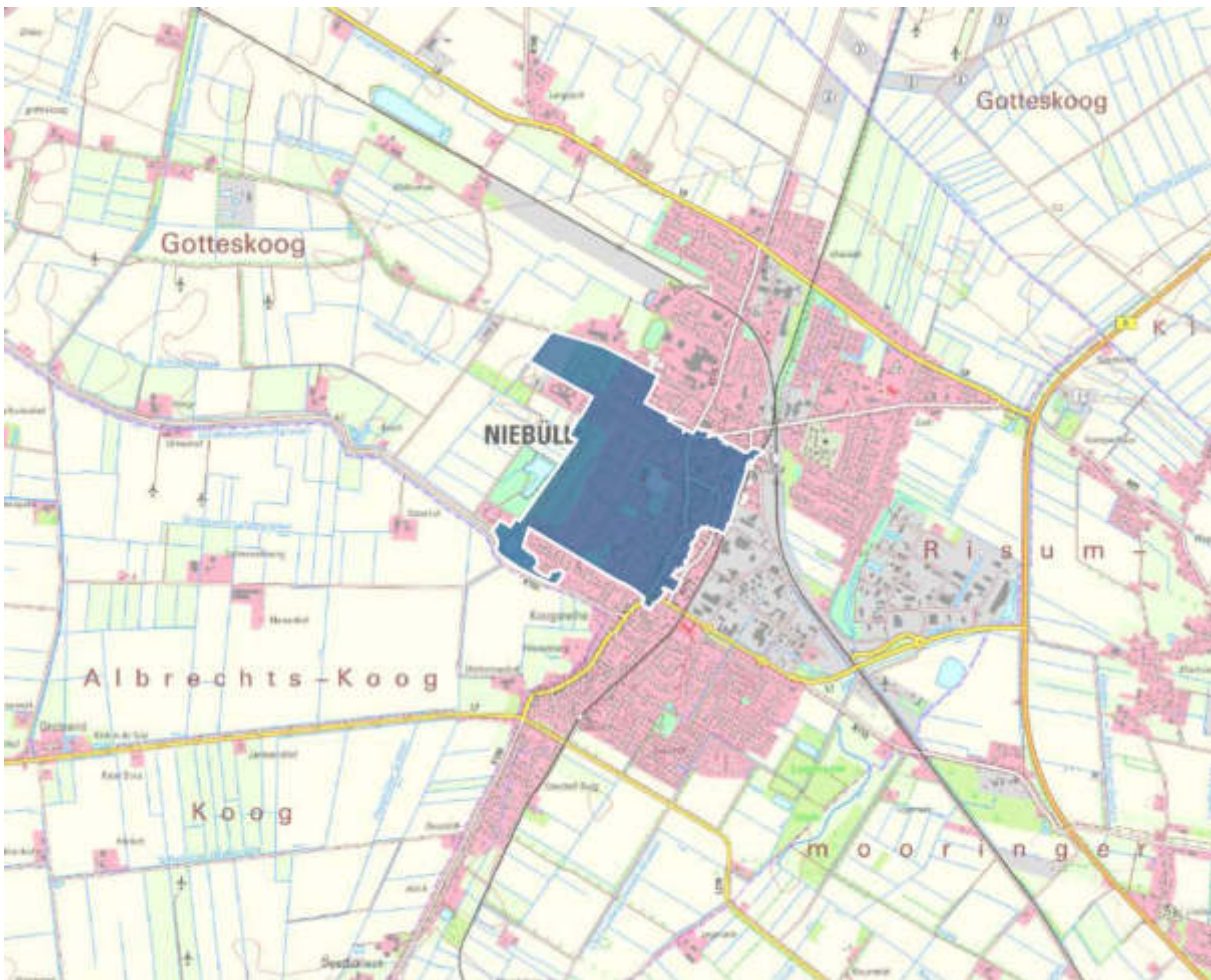


Abbildung 5: Verortung Untersuchungsgebiet in der Stadt Niebüll (Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo, 2022)

Die Stadt Niebüll liegt im Nordwesten von Schleswig-Holstein in unmittelbarer Nähe zur Nordsee und zum Wattenmeer mit den Inseln Sylt und Föhr. Niebüll ist nach Husum die zweitgrößte Stadt des Kreises Nordfriesland und ist im zentral-örtlichen System Schleswig-Holsteins als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums definiert (LEP Fortschreibung 2021). Damit stellt sie den übergeordneten Funktionsort im nördlichen Teil Nordfrieslands dar. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Flensburg (Entfernung ca. 38 Kilometer), das nächstgelegene Mittelzentrum ist Husum (ca. 37 Kilometer). An das überregionale Straßennetz angebunden ist Niebüll über die Bundesstraßen B5 und B199 sowie über die Bundesautobahn A7 in 35 Kilometer Entfernung. Zudem verfügt die Stadt Niebüll über einen IC-Haltebahnhof auf der Strecke Hamburg – Sylt Westerland. Der nächstgelegene große Fluglandeplatz befindet sich 32 Kilometer entfernt in Flensburg. Gemäß den Regionaldaten zählte die Stadt Niebüll im

Jahr 2021 ca. 10.000 Einwohnende, was einer Bevölkerungsdichte von 331 Einwohnenden pro Quadratkilometer entspricht. Die Stadt verzeichnet einen positiven Wanderungssaldo. Niebüll umfasst insgesamt 3.062 ha Fläche, wovon sich der Großteil mit 69 Prozent auf 2.100 Hektar Grünland erstreckt. Die restliche Fläche verteilt sich u. a. auf 420 ha Gebäude- und Hofflächen (14 Prozent), 204 ha Verkehrsanlagen (7 Prozent), 178 ha Gewässer (6 Prozent), 71 ha Ackerland (2 Prozent) und 32 ha Waldfläche (1 Prozent) (Stadt Niebüll 2022).

3.2 Formelle Planung

In der Stadt Niebüll liegen formelle Planungen vor, welche im Folgenden erläutert werden:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, 2021
- Regionalplan Schleswig-Holstein Nord - Planungsraum V, Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (MLR), 2002
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I - Kreisfreie Stadt Flensburg Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg Neuaufstellung 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND), 2020
- Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Niebüll, 18. Änderung, 2018
- Landschaftsplan Stadt Niebüll, 2000
- Bebauungspläne (B-Pläne), vollständige Liste siehe unten
- Erhaltungssatzung der Stadt Niebüll, 1988
- Baumschutzsatzung der Stadt Niebüll, 2011
- Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Niebüll, 2013
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Niebüll, 2016

Landesentwicklungsplan (LEP), Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holsteins ist das zentrale Instrument der Raumordnung, welcher mit seinen Zielen und Grundsätzen den Rahmen für die zukünftige Raumentwicklung vorgibt. In seinem Zentrale-Orte-System legt er ein normiertes, flächendeckendes und hierarchisches System von Orten fest, die komplexe Funktionen für ihr Umland erfüllen. Der LEP von 2010 wurde im Jahr 2021 fortgeschrieben und legt die räumliche Entwicklung für die nächsten 15 Jahre bis ins Jahr 2036 fest.

Die Stadt Niebüll ist nach den Festsetzungen des LEP als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren üben für die Nahbereiche mehrerer ländlicher Zentralorte, Unterzentren oder Stadtrandkerne mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus. Sie sollen in Teilräumen des Landes, die wegen ihrer peripheren Lage, ihrer großen Entfernung zu Mittel- und Oberzentren oder deren schwieriger Erreichbarkeit nur unzureichend versorgt sind, das Angebot auf der mittelzentralen Ebene ergänzen. Dies soll sich an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren. Niebüll liegt im ländlichen Raum des Landes und damit nicht im Ordnungs- oder Verdichtungsraum eines größeren Zentrums. Der LEP definiert für die Entwicklung des ländlichen Raumes das Ziel, diese als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume zu stärken. Ein Fokus wird auf die Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Räume sowie auf die Sicherung der Funktion als Natur- und Erholungsraum gelegt.

Niebüll liegt gemäß LEP westlich einer Landesentwicklungsachse zwischen Hamburg, Heide, Itzehoe, Husum und Dänemark. Die Landesentwicklungsachsen verlaufen entlang überregionaler Verkehrswege und sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtung beitragen. Unmittelbar westlich von Niebüll befindet sich das Küstenmeer. Die Bereiche nahe des Küstenmeers sind als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung sowie vereinzelt als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen. Östlich Niebülls verläuft eine Leitungstrasse des 380kV Strom-Höchstspannungsnetzes.

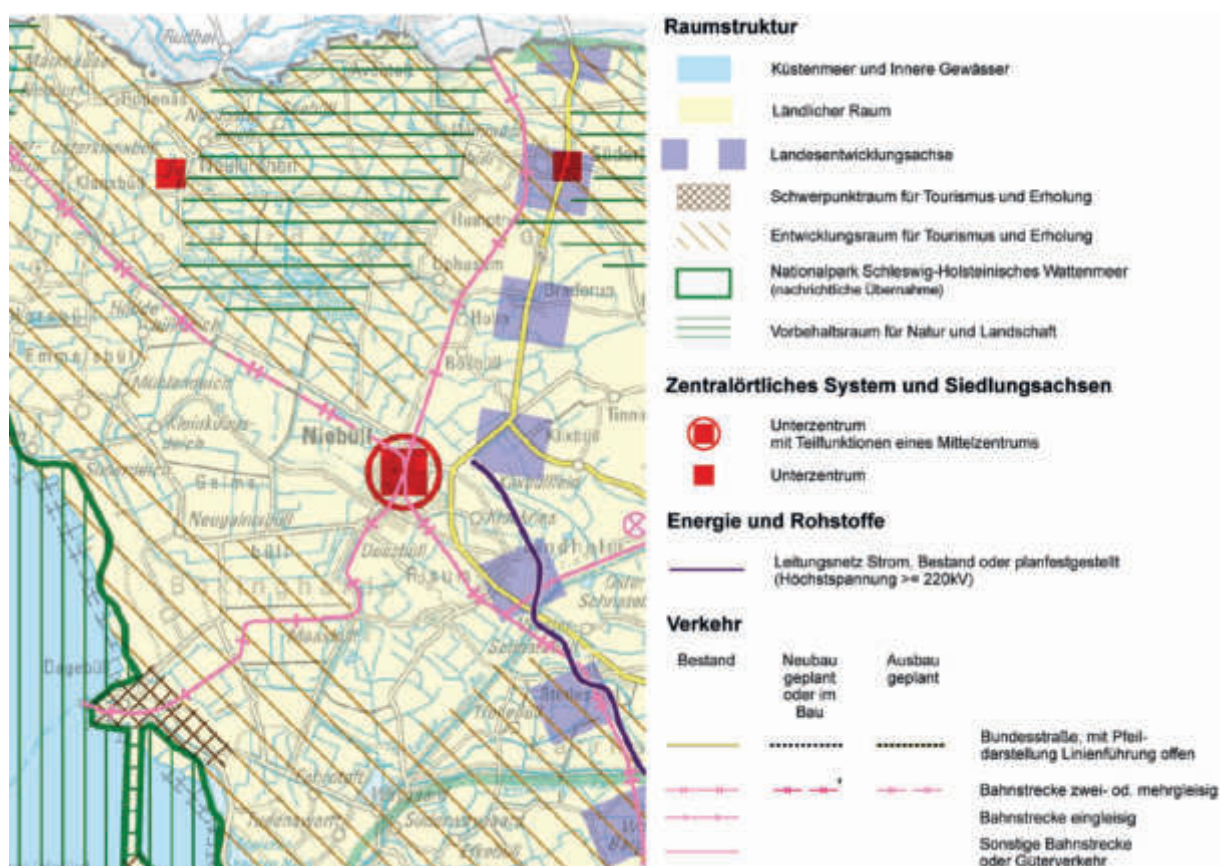


Abbildung 6: Ausschnitt Niebüll LEP Fortschreibung 2021 (MILIG; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Regionalplan Schleswig-Holstein Nord (RP), 2002

Die Regionalpläne beinhalten für die jeweiligen Planungsräume die sogenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sie konkretisieren hierfür die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 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 Gemeinden bei ihrer Bauleitplanung. In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt.

Die Stadt Niebüll ist im Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord) als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums auch für die Nahbereiche von Leck, Süderlügum und Neukirchen sowie als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes gekennzeichnet. Es ist somit der bedeutendste Dienstleistungsort für das nordwestliche Festland des Kreises Nordfriesland. Die erweiterte Umgebung ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen und aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale sowie der touristischen Einrichtungen als Schwerpunktbereich besonders geeignet. Die Stadt soll zudem in ihrer Funktion als wichtiges Arbeitsplatzzentrum und als Krankenhausstandort erhalten und weiter gestärkt werden.

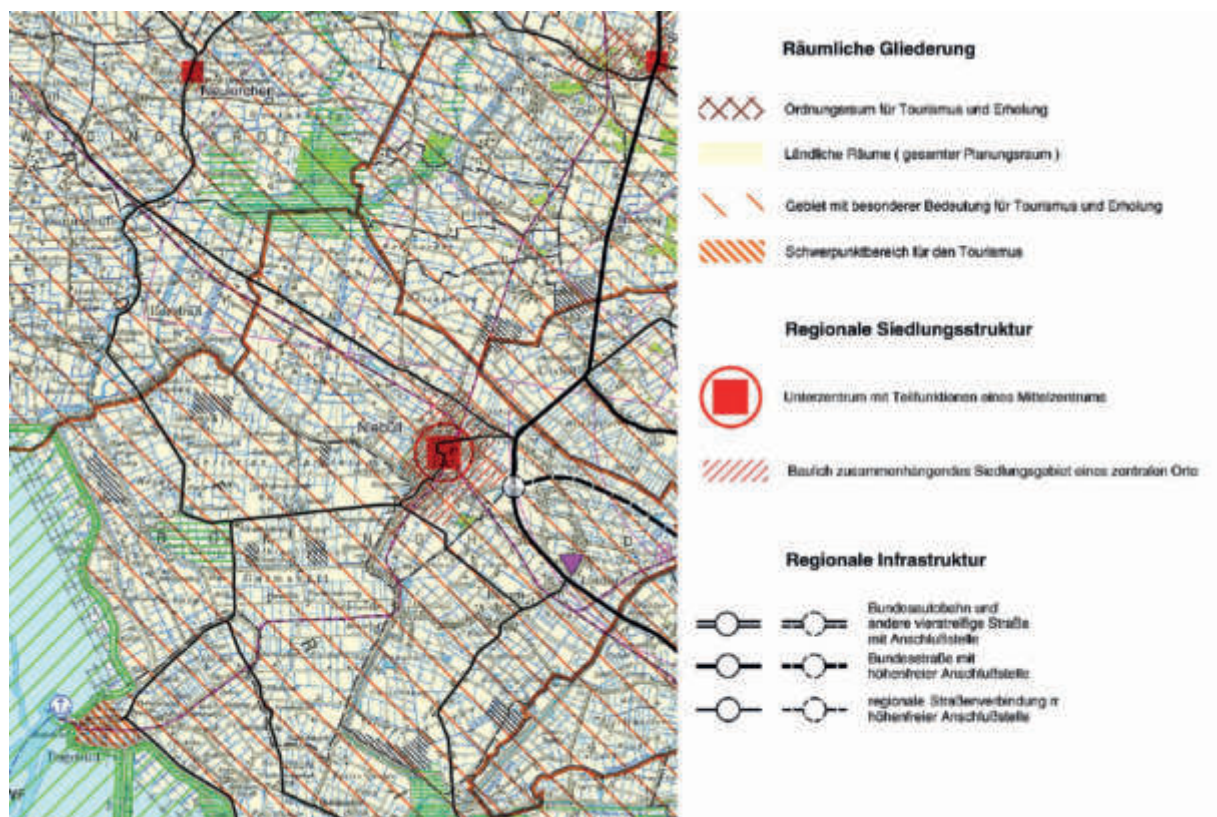


Abbildung 7: Ausschnitt Niebüll RP 2002 (MLR; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (LRP), 2020

Im Landschaftsrahmenplan werden die Schutzgüter Böden und Gesteine, Gewässer, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie Landschaft und Erholung in Beziehung gesetzt. Ebenfalls wird das Verhältnis der Schutzgüter zu flächenhaften Nutzungsansprüchen wie Siedlung und Verkehr, Landwirtschaft, Rohstoffsicherung oder Tourismus, Erholung und Sport thematisiert und auf der Grundlage des Landschaftsprogramms naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen formuliert.

Die Stadt Niebüll befindet sich unmittelbar angrenzend an den Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer (§ 24 BNatSchG) mit dem vorrangigen Schutzzweck der natürlichen Entwicklung. Dazu ist ein möglichst ungestörter

Ablauf der Naturvorgänge zu gewährleisten. Des Weiteren liegt Niebüll laut dem LRP im Hochwasserrisikogebiet durch Küstenhochwasser gemäß §§ 73, 74 WHG. In diesen Gebieten sind Pläne und daraus folgende Ziele zu erarbeiten, die ihren Schwerpunkt auf der Verringerung potenzieller hochwasserbedingter nachteiliger Folgen legen. Dabei spielt sowohl die Vermeidung neuer als auch die Reduktion bestehender Risiken eine Rolle, ebenso wie die Reduktion der nachteiligen Folgen während eines und nach einem Hochwasser.

In Niebüll beginnt eine Richtung Norden verlaufende Verbundsachse als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Diese Gebiete sollen räumlich und funktional zusammenhängend relevante Lebensräume sichern, die zum Erhalt und zur Förderung der Biodiversität beitragen. Die Belange des Naturschutzes sind in der Abwägung besonders zu gewichten.

Der LRP weist großflächige Areale nördlich, südlich und westlich von Niebüll als Gebiete mit besonderer Erholungseignung aus. Diese eignen sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung. Vorhaben, die eine Erholungsfunktion dieser Räume fördern sollen, sind mit den Belangen des Naturschutzes abzustimmen.

Im LRP sind diverse Gebiete nördlich und südlich Niebülls als Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG SH ausgewiesen. In diesen ist der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft ein zentrales Ziel. Nördlich und westlich der Stadt befindet sich ein Wiesenvogelbrutgebiet mit besonderer Bedeutung für die Avifauna sowie nördlich ein europäisches Vogelschutzgebiet. Das nördliche Vogelschutzgebiet ist zudem ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG. Ein flächiges Gebiet im Norden Niebülls sowie vereinzelte Bereiche in der nahen Umgebung sind laut LRP als klimasensitive Böden ausgewiesen.

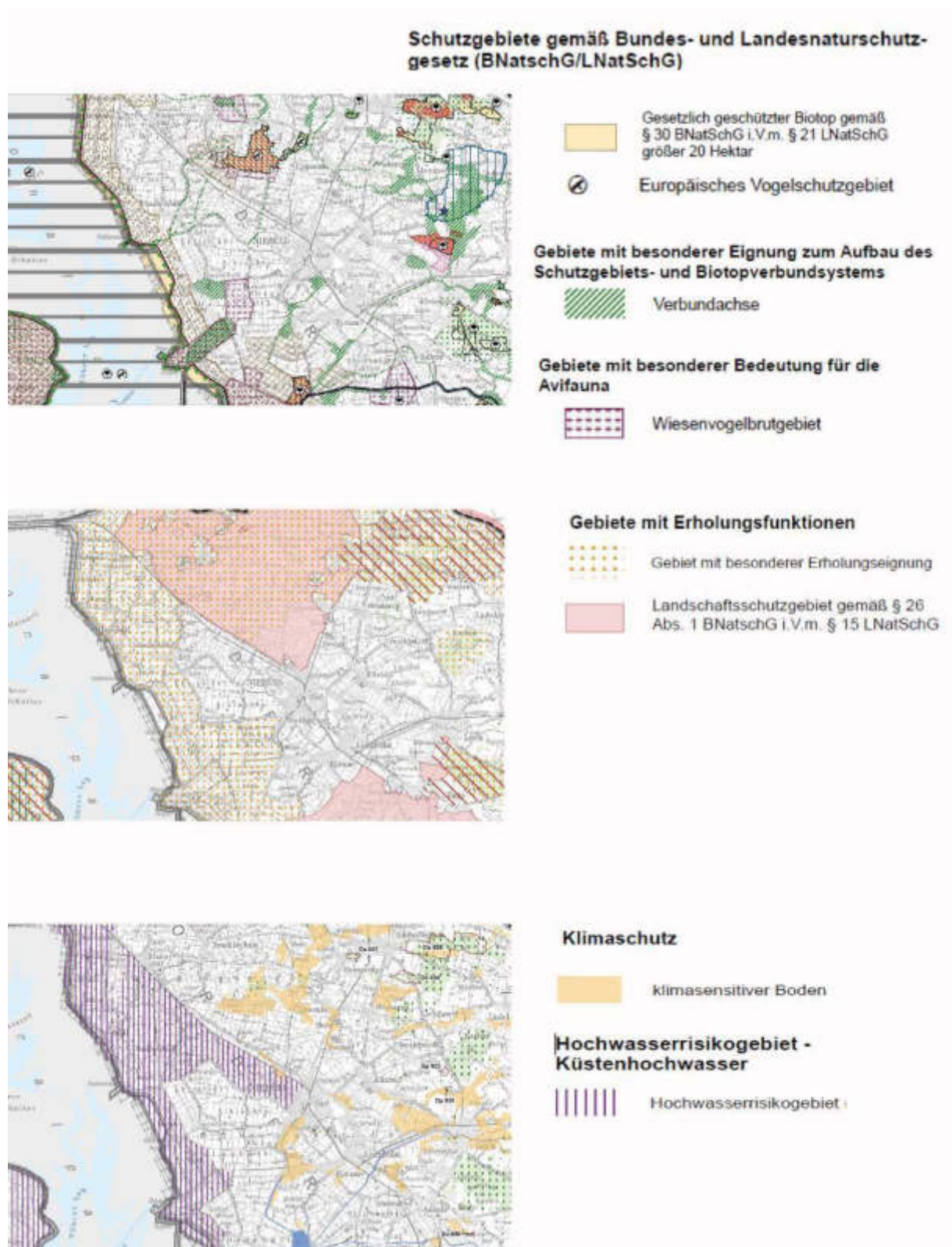


Abbildung 8: Ausschnitte Niebüll Karten 1-3 LRP 2020 (MELUND; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Landschaftsplan der Stadt Niebüll (LP), 2000

Der Landschaftsplan stellt Aspekte der Landschaftsplanung sowie des Naturschutzes für das Stadtgebiet dar. Dabei teilt sich der Plan in zwei Darstellungen: den Bestand sowie zukünftige Entwicklungsrichtungen. Im Letzteren sind u. a. geplante Maßnahmen erwähnt. Der Entwicklungsplan legt einige übergeordnete Entwicklungsziele fest.

Der Bestandteil des Landschaftsplans weist den Großteil der nordwestlichen Fläche als Grünland und Ackerfläche sowie teilweise als Fläche für den Erhalt und die Entwicklung einer regionalen Nebenverbundachse aus. Die nördliche Achse des Gebiets wird von dem Erhalt bzw. der Entwicklung von Uferrandstreifen durchzogen.

Im Norden des Siedlungsgebiets sind drei mögliche Entwicklungsrichtungen der Eignungsflächen für den Biotopverbund definiert. Im südöstlichen Stadtgebiet sieht die Siedlungsentwicklung primär kurzfristige Baufläche (rechtskräftige oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne) sowie mittel- bis langfristige Baufläche vor. Diese Fläche ist umgeben von (geplanten) Naturdenkmälern, Arealen der Errichtung von Pufferzonen- und -streifen um Gewässer, Feuchtfächen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zudem sind einige Flächen zum Erhalt der öffentlichen Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet von Arealen des Erhalts und der Entwicklung von innerstädtischen Grünzügen und Grünverbindungen zur Vernetzung durchzogen. Im Untersuchungsgebiet sind der Stadtpark, der Malmesbury Park sowie der Bereich Ecke Hans-Momsen-Straße und Mühlenstraße zum Erhalt als Grünfläche ausgewiesen. Als innerstädtische Grünzüge und Grünverbindungen sind die Mühlenstraße, der Bereich des Wehlengrabens sowie die Gotteskoogstraße gekennzeichnet.



Abbildung 9: Ausschnitt Niebüll LP Entwicklung 2000 (Stadt Niebüll)

Flächennutzungsplan Stadt Niebüll (FNP), 18. Änderung, 2018

Der Flächennutzungsplan bildet den Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets. Die Stadt Niebüll nimmt damit ihr grundgesetzlich festgeschriebenes Recht auf eigene Planungshoheit wahr. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist die Abstimmung und Koordination der Flächen- und Raumansprüche für Naturschutz- und Siedlungsflächen, für Landwirtschaft, Gewerbe, Erholung, Sport und Tourismus im Interesse einer ökologisch und ökonomisch ausgewogenen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan gibt daher an, welche Nutzung an welchem Ort in Niebüll vorgesehen ist. Erstmals aufgestellt wurde der FNP im Jahr 2006, inzwischen ist er mehrfach geändert worden, zuletzt mit der 18. Änderung im Jahr 2018.

Der FNP weist den Großteil des Stadtgebiets (nordwestlich und südlich außerhalb des städtischen Siedlungsbereichs) als Flächen für die Landwirtschaft aus. Der zentrale Siedlungsbereich mit dem Untersuchungsgebiet konzentriert sich auf den Osten des Niebüller Stadtgebiets, wo er von einer Bahnanlage durchzogen ist. Der FNP weist den zentralen innerstädtischen Bereich (inkl. Untersuchungsgebiet) als gemischte Baufläche, umgeben von v. a. Wohnbaufläche, aus. Zwei große zusammenhängende Gewerbegebietsflächen sind im Osten außerhalb des Untersuchungsgebiets verortet, einige Flächen für Gemeinbedarf und Flächen für Sport und Spielanlagen sowohl im

als auch außerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen werden von einigen Grünflächen unterbrochen (z. B. Sportanlagen, Kleingartenanlage). Große Flächen im innerstädtischen Bereich nehmen zudem die Parkanlagen, wie z. B. an der Marktstraße, ein, sowie einige sonstige Sondergebiete (Seniorenwohnanlage, Klinik, Reitsportverein, Baumärkte, Nahversorgungs-Einzelhandel).



Abbildung 10: Ausschnitt FNP 2018 (Stadt Niebüll)

B-Pläne

Im Untersuchungsgebiet gelten acht Bebauungspläne, ein weiterer befindet sich in Aufstellung. Nachfolgend sind die Bebauungspläne aufgelistet.

- **Bebauungsplan Nr. 17** für den Bereich „Zwischen Hauptstraße, Gotteskoogstraße, Rathausstraße, Friesische Straße und Kirchenstraße“ mit der Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bis 1,0 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Teilweise wird eine maximale Vollgeschossanzahl festgesetzt. Zudem sind Baufenster durch Baugrenzen sowie vereinzelt durch Baulinien definiert.
- **Bebauungsplan Nr. 18** für den Bereich „Beidseitig der Mühlenstraße und des Peter-Schmidt-Weges, zwischen der Bahnlinie Niebüll-Dagebüll und der Marktstraße“ mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI)

mit einer GFZ von 0,35 bis 1,2 sowie einer GRZ von 0,25 bis 0,4. Teilweise eine maximale Vollgeschossanzahl festgesetzt. Zudem sind Baufenster durch Baugrenzen sowie vereinzelt durch Baulinien definiert.

- **Bebauungsplan Nr. 20** für den Bereich „Siedlung zwischen Hungerfennenweg und Böhmestraße nordwestlich der Sport- und Schwimmhalle“ mit der Festsetzung als Reine Wohngebiete (WR) mit einer GFZ von 0,3 bis 0,7 sowie einer GRZ von 0,2 bis 0,35. Teilweise wird eine maximale Vollgeschossanzahl festgesetzt und Baufenster durch Baugrenzen markiert.
- **Bebauungsplan Nr. 21** für den Bereich „Siedlung zwischen Kantstraße und Böhmestraße nordwestlich der Tondernstraße“ mit der Festsetzung als Reine Wohngebiete (WR) mit einer GFZ von 0,25 bis 0,4 sowie einer GRZ von 0,15 bis 0,3. Teilweise wird eine maximale Vollgeschossanzahl festgesetzt und Baufenster durch Baugrenzen definiert.
- **Bebauungsplan Nr. 43** für den Bereich „Böhmestraße zwischen Marktstraße und der Straße Zum Stellwerk“ mit der Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete (WA), Besondere Wohngebiete und Mischgebiete (MI) mit einer GRZ von 0,4 bis 0,8. Es wird eine maximale Vollgeschossanzahl von 1 bis 2 festgesetzt. Zudem werden Baufenster durch Baugrenzen sowie vereinzelt durch Baulinien ausgewiesen.
- **Bebauungsplan Nr. 62** für den Bereich „westlich der Wehlenstraße, unmittelbar angrenzend an die Mühlenstraße, östlich des Wehlengrabens“ mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,33. Die maximale Vollgeschossanzahl beträgt ein Geschoss. Zudem sind Baufenster durch Baugrenzen bestimmt.
- **Bebauungsplan Nr. 63** für den Bereich „zwischen Hauptstraße, Mittelfangweg, Kronkoogweg und Osterweg“ mit der Festsetzung als Mischgebiete (MI) mit einer GRZ von 0,52. Zudem sind Baufenster durch Baugrenzen sowie vereinzelt durch Baulinien definiert.
- **Bebauungsplan Nr. 69** für den Bereich „zwischen Hauptstraße, Stellmacherweg, Norderfangweg und Rathausstraße“ mit der Festsetzung als Mischgebiete (MI) mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 1.250 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,75 Metern. Zudem werden Baufenster durch Baugrenzen sowie vereinzelt durch Baulinien markiert.
- **Bebauungsplan Nr. 73** befindet sich derzeit noch in Aufstellung und gilt für den Bereich „zwischen Marktstraße, Lornsenstraße, Tondernstraße und Böhmestraße (Südtondernhalle)“ mit der Festsetzung als Sondergebiet (SO), die der Erholung dienen (Campingplatz, Wohnmobilstellplatz) mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 2.600 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 Metern. Zudem werden Baufenster durch Baugrenzen definiert.

Erhaltungssatzung, 1988

Für die Niebüller Innenstadt gilt seit 1988 eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB. Die Satzung stellt den Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung und in bestimmten Fällen auch die Errichtung von baulichen Anlagen unter einen Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung wird nach § 173 Abs. 1 von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt. Gründe, um eine Genehmigung zu versagen, sind eine das Stadtbild prägende Wirkung oder besondere Bedeutung der bestehenden baulichen Anlage, die Beeinflussung der städtebaulichen Gestalt durch eine zu errichtende bauliche Anlage ebenso wie der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Satzung betrifft die südlichen Bereiche von Niebülls Siedlungsfläche beginnend mit der nördlichen Gotteskoogstraße bis zum im Süden gelegenen Schützenring. Sie umfasst damit u. a. Teile entlang der Hauptstraße und der Rathausstraße des Untersuchungsgebiets.

Baumschutzsatzung, 2011

Die Baumschutzsatzung von 2011 gilt im gesamten Untersuchungsgebiet und regelt den Erhalt des Baumbestands als geschützte Landschaftsbestandteile im Innenbereich der Stadt Niebüll. Diese verfolgt das Ziel, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sicherzustellen sowie die Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbilds zu gewährleisten. Die geschützten Bäume sind durch artgerechte Pflege und Erhaltung ihrer Lebensbedingungen in ihrer gesunden Entwicklung langfristig zu sichern.

Gestaltungssatzung Innenstadt, 2013

Die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2013 umfasst Bereiche im Untersuchungsgebiet rund um die Hauptstraße der Niebüller Innenstadt. Die Satzung dient dem Schutz des bestehenden historischen Stadtbilds und soll dessen geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart sichern. Es werden Angaben zur Gestaltung der Bauweise, Baufluchten, Baukörpergliederung, Baukörperhöhen, Dachformen, Dacheinschnitten, auskragenden Bauteilen, Materialien, Wandöffnungen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sowie Werbeanlagen gemacht.

Erschließungsbeitragssatzung, 2016

Die Erschließungsbeitragssatzung aus dem Jahr 2016 erlaubt der Stadt, Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB (§§ 127 ff) zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen zu erheben. In der Satzung werden Angaben zur Art und dem Umfang der Erschließungsanlagen gemacht.

3.3 Informelle Planungen

In Niebüll lagen zum Zeitpunkt der Erstellung von VU und IEK folgende Planungen vor:

- Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Niebüll und Umland, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, xxx
- Stadtentwicklungsplanerisches Strukturkonzept Fortschreibung 2010, AC Planergruppe, 2010
- Masterplan Niebüll 2030, inspektour GmbH, 2021
- Generalsverkehrsplan 2013, Ingenieurbüro Ivers GmbH, 2013
- Leitbild Stadtmarketing Niebüll, Stadtmarketing Niebüll GmbH, 2006
- Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsfunktion in Niebüll, Stadt Niebüll, 2005
- Situations- und Einzelhandelsanalyse, regioMAR, 2012
- Handlungsempfehlungen für die Stadt Niebüll für die Sustainable Development Goals, Engagement Global gGmbH, 2018
- Integrierte Sportentwicklungsplanung Niebüll, die raumplaner, 2012
- Integrierte Entwicklungsstrategie 2023-2027 für die AktivRegion Nordfriesland Nord, 2022
- Regionales Entwicklungskonzept für die Region Westküste 2019, CIMA Beratung + Management GmbH, 2019
- Masterplan Daseinsvorsorge, Kreis Nordfriesland, 2011
- Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen, PTV Planung Transport Verkehr AG, 2013
- Wohnungsmarkt Nordfriesland, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2019

- Klimaschutzkonzept für den Kreis Nordfriesland, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH & BET Büro für Energiewirtschaft und technische Planung GmbH, 2011
- Radverkehrskonzept Kreis Nordfriesland, PGV-Alrutz GbR & urbanus GbR, in Erarbeitung
- Kulturentwicklungsplan Kreis Nordfriesland 2016 - 2028, Kreis Nordfriesland, 2016

Im Folgenden werden zunächst Planungen vorgestellt, die nur die Stadt Niebüll betreffen, und im Weiteren jene, die die Umlandregion sowie den gesamten Kreis Nordfriesland behandeln.

Planungen für die Stadt Niebüll

Das **Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Niebüll und Umland** von xxx thematisiert die Sicherung der Daseinsvorsorge vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und die daraus folgenden Herausforderungen für Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie soziale Angebote. Die Erarbeitung eines solchen Zukunftskonzepts ist eine Fördervoraussetzung im Programm Kleinere Städte und Gemeinden der Städtebauförderung. Als Grundlagen des Konzepts dienen eine Betrachtung der Rahmenbedingungen, eine Analyse von Querschnitts- und Fachthemen zur Identifikation von Handlungsbedarfen sowie eine umfassende Beteiligung relevanter Akteursgruppen. Darauf aufbauend stellt das Konzept ein Leitbild sowie strategische Maßnahmen mit Leitprojekten auf. Maßnahmevorschläge sind beispielsweise Neubauten für die Südtondernsperthalle, das Haus der Vereine und die Begegnungsstätte, der Ausbau u. a. von Kitas, Pflegeangeboten und Begegnungsmöglichkeiten sowie die Schaffung eines altersgerechten Wohnungsangebots.

Hinsichtlich der übergreifenden Stadtentwicklung besteht das **Stadtentwicklungsplanerische Strukturkonzept** in seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2010. Das Strukturkonzept wurde erstmals 1997 beschlossen und stellte mit einem Leitbild die wesentlichen Leitlinien der Stadtentwicklung Niebülls auf. In der Fortschreibung werden verschiedene Themenbereiche behandelt, darunter die Qualifizierung der Innenstadt, der Wohnungsmarkt, das soziale Leben und Verkehrsalternativen. In Arbeitsgruppen wurden zu den einzelnen Themenschwerpunkten Zielvorstellungen entwickelt, die in fünf Leitlinien konkretisiert wurden. Darunter fällt die Innenstadtentwicklung, in der die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts sowie eine intensivere Netzwerkarbeit priorisiert wird, um die Innenstadt als nutzungsdiverses Einzelhandelszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Weitere Leitlinien sind das Wohnen in der Stadt (u. a. Innenentwicklung, angemessene Nachverdichtung und Bereitstellung eines diversen Wohnungsangebots), das soziale Leben (u. a. Information und Vernetzung, generationsübergreifende Angebote und Begegnungsorte), Verkehr (Verkehrsberuhigung in der Innenstadt, radgerechte Innenstadt) und Grün (Baumpflanzungen, Umgestaltung des Kinderspielplatzes an der Mühlenstraße).

Der **Masterplan Niebüll 2030** aus dem Jahr 2021 stellt einen strategischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt dar. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse unter Beteiligung der Öffentlichkeit werden Zielsetzungen formuliert, die die Entwicklung Niebülls für die nächsten 10 bis 15 Jahre leiten sollen. Als Herausforderungen werden die Verbesserung der Lebensqualität, die Beseitigung von infrastrukturellen Mängeln, die Begegnung von Veränderungen durch die demografische Entwicklung sowie neue Mobilitätsansprüche gesehen. Im Zielsystem des Masterplans sind sowohl übergeordnete Ziele für die Ortsentwicklung, wie der Erhalt einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, ein zeitgemäßes und verantwortungsvolleres Wachstum sowie eine nachhaltige, klimafreundliche Entwicklung, formuliert als auch spezifische Ziele in acht Handlungsfeldern. Zur Umsetzung dieser Ziele beinhaltet der Masterplan 20 Schlüsselprojekte. Darunter fallen beispielsweise der Ausbau von Angeboten für Jugendliche, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und -sicherung, eine Verbesserung der Radinfrastruktur und eine zielgruppengerechte Wohnraumentwicklung.

Der **Generalverkehrsplan 2013** ist die Fortschreibung des bisherigen Generalverkehrsplans von 1989. Grundlage ist die Prognose der Verkehrsnachfrage in der Stadt Niebüll für das Jahr 2025, in die die zu erwartenden Wirkungen bereits geplanter Maßnahmen einkalkuliert wurden. Gemeinsam mit einer Verkehrserfassung aus dem Jahr 2012 dient die Prognose als Grundlage für die Erarbeitung von Maßnahmen im Generalverkehrsplan. Als zentrale Maßnahme wird die Verlagerung der Innenstadtumfahrung vom Osterweg in die Bahnhofstraße genannt und mit Teilmaßnahmen konkretisiert. Weiterhin wird die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Radwegekonzepts angedacht.

Im **Leitbild Stadtmarketing Niebüll** aus dem Jahr 2006 werden in fünf Handlungsfeldern jeweils Stärken und Potenziale sowie Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt formuliert. Dazu gehören die Bedeutungsstärkung der Innenstadt, die Schärfung des touristischen Profils, die bedarfsgerechte innerörtliche Verkehrsführung und der Ausbau der Wohnqualität sowie der Bildungsangebote. Das Leitbild soll als Orientierung für die Weiterentwicklung der Stadt und des Stadtmarketings dienen.

Die im Jahr 2005 entwickelten **Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsfunktion in Niebüll** verfolgen als zentrales Ziel die Sicherung des innerstädtischen Einzelhandels. Dazu soll die Verkaufsfläche in der Innenstadt qualitativ wachsen, während keine weiteren Flächen in der Peripherie der Stadt hinzukommen sollen. Damit soll ein weiterer Funktionsverlust der Innenstadt vermieden werden.

Im Rahmen der 2012 veröffentlichten **Situations- und Einzelhandelsanalyse** wurde eine umfangreiche Befragung der Konsumierenden durchgeführt. Als zentrale Ergebnisse lassen sich eine Zufriedenheit mit den Sortimentsbereichen im kurzfristigen und alltäglichen Bedarf sowie eine bedeutende Rolle Niebülls in der Versorgung der Umgebung festhalten. Währenddessen hat das Angebot im langfristigen Bedarf, insbesondere bei Textilien sowie im gastronomischen Bereich noch Potenzial.

Die **Handlungsempfehlungen für die Stadt Niebüll aus der qualitativen Bestandsaufnahme** (im Folgenden „**Handlungsempfehlungen für die Stadt Niebüll für die Sustainable Development Goals**“), basieren auf einer umfangreichen Dokumentenanalyse, die im Rahmen der Workshopreihe Global Nachhaltige Kommune Schleswig-Holstein erstellt wurde. Untersucht wurde der Stand der Umsetzung der 17 sogenannten Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen in der Stadt Niebüll. Mithilfe der Empfehlungen soll die Umsetzung dieser Entwicklungsziele zielgerichtet erreicht werden. Neben übergeordneten Empfehlungen, wie Fortschreibungen verschiedener informeller Planungsdokumente und der Erarbeitung einer Beschaffungsrichtlinie, werden Empfehlungen zu den einzelnen Entwicklungszielen gegeben. Dazu zählen u. a. der Ausbau des sozialen Wohnungsbaus vor dem Hintergrund der Armutsbekämpfung sowie die Aufstellung verbindlicher Klimaschutzziele unter Beteiligung an den Umwelt- und Klimaschutzbemühungen des Kreises Nordfriesland.

In der **Integrierten Sportentwicklungsplanung** aus dem Jahr 2012 werden auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der Sportstätten und einer Bevölkerungsbefragung Leitlinien und konkrete Maßnahmen erarbeitet. Festgestellt wird, dass der Bedarf höher ist als die aktuell zur Verfügung stehenden Sportflächen, allerdings auch die Belegung noch Optimierungspotenzial bietet. Formuliert Maßnahmen sind etwa die Sanierung von mangelbehafteten Sportanlagen, die Grundüberholung des Sportplatzes der Alwin-Lensch-Schule sowie die Erweiterung, Erneuerung und Aufwertung von Sportflächen und -geräten im Schulzentrum. Außerdem wird eine Konzeption aufgestellt, die einzelnen Teilbereichen in Niebüll eine Funktion zuordnet (etwa „Spiel“ oder „Jugendsport“) und Entwicklungsideen aufzeigt. Abschließend werden vier sportrelevante Leitlinien erarbeitet, die die besondere Bedeutung des Sports hervorheben und bedarfsgerechte sowie barrierefrei zugängliche Sportflächen fordern.

Planungen für die Umlandregion der Stadt Niebüll und den Kreis Nordfriesland

Mit der **Integrierten Entwicklungsstrategie 2023-2027** bewirbt sich der Verein Lokale Aktionsgruppe AktivRegion Nordfriesland Nord e.V. um die erneute Anerkennung der Region als AktivRegion für die Förderperiode von 2023 bis 2027. Der Verein setzt in der Entwicklungsstrategie auf Grundlage einer Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken acht Kernthemen mit entsprechenden Zielen fest. Darunter fallen Energieeffizienz, grüne Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz, Soziales und Kultur sowie Bildung. Zur Zielerreichung bestehen außerdem ein Aktionsplan, spezifische Projektauswahlkriterien sowie ein Evaluierungs- und ein Finanzierungskonzept.

Die Zusammenarbeit und gemeinsame Konzepterarbeitung innerhalb der Landesentwicklungsachse entlang der A23 bzw. der B5, die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegt wurde, ist im **Regionalen Entwicklungskonzept für die Region Westküste 2019** geregelt. Diese Fortschreibung des Entwicklungskonzepts von 2012 leistet eine Evaluation des Vorläufers, wobei Projektentwicklungen und umgesetzte Projekte der Kooperation als zentraler Erfolg festgehalten werden, ebenso wie das Regionalmanagement zur Koordination innerhalb des Kooperationsgebiets. Als übergeordnetes Ziel wird die nachhaltige Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Region entlang der Entwicklungsachse auch in der Fortschreibung übernommen. Zur Umsetzung des Ziels sind Leitbilder, Handlungsfelder sowie ein Maßnahmenkatalog entwickelt worden.

Der **Masterplan Daseinsvorsorge** des Kreises Nordfriesland von 2011 untersucht die zu erwartenden Folgen des demografischen Wandels, wie ein Bevölkerungsrückgang sowie eine Verschiebung in der Altersstruktur, auf verschiedene, v. a. infrastrukturelle Bereiche. Besonders kritisch wirken sich solche Entwicklungen laut dem Masterplan im ländlichen Raum aus, etwa in der Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur wie Kitas oder Schulen, aber auch in der medizinischen und Nahversorgung. Zur Bewältigung schlägt der Masterplan eine Aufteilung des Kreises in sogenannte Funktionsräume vor, die einen Mindeststandard an Daseinsvorsorgeeinrichtungen durch eine höhere räumliche Konzentration solcher Institutionen halten sollen. Dieser Ort soll dann die Versorgung für die funktionsärmere Umgebung übernehmen und sichern.

Aufbauend auf dem Masterplan Daseinsvorsorge wurde im Jahr 2013 eine Strategie für die **Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen** erarbeitet, die am Beispiel des Kreises Nordfriesland auf andere Regionen übertragbare Ansätze aufzeigt. Ziel ist hier ebenfalls die Anpassung an den demografischen Wandel. Dazu wurde eine Handlungsstrategie mit zwei Konzeptteilen, einem integrierten Kooperationsraum- und einem Mobilitätskonzept, entwickelt. Die Strategie zielt auf die räumliche Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge innerhalb von sogenannten Kooperationsräumen zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Einrichtungen sowie einer effizienten Erreichbarkeit mittels ÖPNV ab.

Im Kreis Nordfriesland wird außerdem aktuell ein **Radverkehrskonzept** erarbeitet. Auf Grundlage einer Analyse der Netzkonzeption sowie einer Bestandsaufnahme der Infrastruktur sollen Handlungsempfehlungen hinsichtlich der Führungsformen in einem Maßnahmenplan zusammengeführt werden.

Die Analyse **Wohnungsmarkt Nordfriesland** aus dem Jahr 2019 stellt relevante Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt auf Grundlage einer Betrachtung und Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der Gebäude- und Wohnungsmarktstruktur heraus. Festgestellt wird ein Neubaubedarf in Niebüll von 805 Wohneinheiten bis 2035, unter als konstant angenommenen Wohnpräferenzen zum Großteil in Einfamilienhäusern. Zeitgleich weisen andere Kreisgebiete Angebotsüberhänge auf. Für Niebüll wird außerdem ein Bedarf an bezahl-

barem Wohnraum festgestellt. Als Herausforderungen für den Wohnungsmarkt werden die Schaffung von Rahmenbedingungen für den lokal benötigten Neubau sowie die bedarfsgerechte Anpassung der Wohnqualitäten gesehen, ebenso wie die Entspannung des Wohnungsmarkts im unteren Preissegment.

Im **Klimaschutzkonzept für den Kreis Nordfriesland** aus dem Jahr 2011 hat sich der Kreis das Ziel gesetzt, der klimafreundliche Kreis Deutschlands zu werden. Hervorgehoben wird die besondere Position des Kreises im Bereich der erneuerbaren Energien, v. a. der Windkraft. Im Konzept werden auf Grundlage einer Energie- und CO₂-Bilanz sowie einer Potenzialanalyse Maßnahmenempfehlungen und ein Controlling- und Monitoringsystem entwickelt. Vorgeschlagene Maßnahmen sind u. a. die Etablierung einer Klimaschutzleitstelle in der Kreisverwaltung, die Einrichtung eines Klimaschutzfonds, das Veranstellen einer Energiesparmesse sowie das Umsetzen von gemeinsamen Energiesparprojekten mit der Bevölkerung, die Anpassung der Stromnetzstruktur, eine verkehrssparende Siedlungsentwicklung und die Förderung von Radverkehr und ÖPNV.

Der **Kulturentwicklungsplan Kreis Nordfriesland 2016-2028** aus dem Jahr 2016 legt Ziele und Prioritäten der Entwicklung von kulturellen Angeboten im Kreisgebiet für die kommenden Jahre fest. Dabei wird ein reichhaltiges kulturelles Angebot als elementarer Teil der Daseinsvorsorge gesehen. Zentrale Elemente sind die Sicherung der Sprachenvielfalt im Gebiet, die Kooperation zwischen aktiven Akteur:innen, der Erhalt und die Erweiterung von Bildungsangeboten für verschiedene Altersgruppen, die Zusammenarbeit mit Dänemark und der barrierefreie Zugang zu kulturellen Angeboten im Kreis.

3.4 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Zahlen und Daten zur Bevölkerungsentwicklung und der sozialen Lage liegen für die Stadt Niebüll nur als gesamtstädtische Statistiken vor. Es können keine spezifischen Aussagen zum Untersuchungsgebiet getätigt werden. Zur besseren Einordnung der städtischen Entwicklung werden Daten des Kreises herangezogen. Hierbei wird im Folgenden auf die Regionaldaten für die Stadt Niebüll und für den Kreis Nordfriesland vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein von 2020 sowie die Daten von Wegweiser Kommune von 2021 zurückgegriffen.

Die Stadt Niebüll sowie der Kreis Nordfriesland stehen durch den demografischen Wandel vor zentralen Herausforderungen. Außerdem wirkt sich der bundesweit steigende Anteil von in Städten lebenden Menschen sowohl auf die Stadt Niebüll als auch auf den Kreis Nordfriesland aus. Daher ist eine Betrachtung der Bevölkerungsstruktur unerlässlich. Zudem kann eine Analyse der Bevölkerungsstruktur aktuelle sowie zukünftige Entwicklungen aufzeigen und ist somit für die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne der Förderkulisse Kleinere Städte und Gemeinden von besonderer Bedeutung.

In der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Niebüll lässt sich seit einigen Jahrzehnten ein klar positiver Trend erkennen. Nach Angaben der Stadt Niebüll lag die Einwohnendenzahl im Jahr 1970 bei 6.577 Personen und wuchs bis 1990 auf 6.730. Im Jahr 2000 wurde vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein bereits eine Bevölkerungszahl von 8.072 Personen verzeichnet, die seitdem fast konstant ansteigt. Durchschnittlich lag dieser Zuwachs zwischen den Jahren 2000 und 2021 bei etwa 98 hinzukommenden Einwohnenden pro Jahr. Lediglich 2009 und 2018 waren vereinzelt negative Bevölkerungsentwicklungen zu verzeichnen. Insgesamt wuchs die Bevölkerung seit 2000 um 2.067 Personen auf den Bevölkerungsstand von 10.139 Einwohnenden am 31.12.2021.

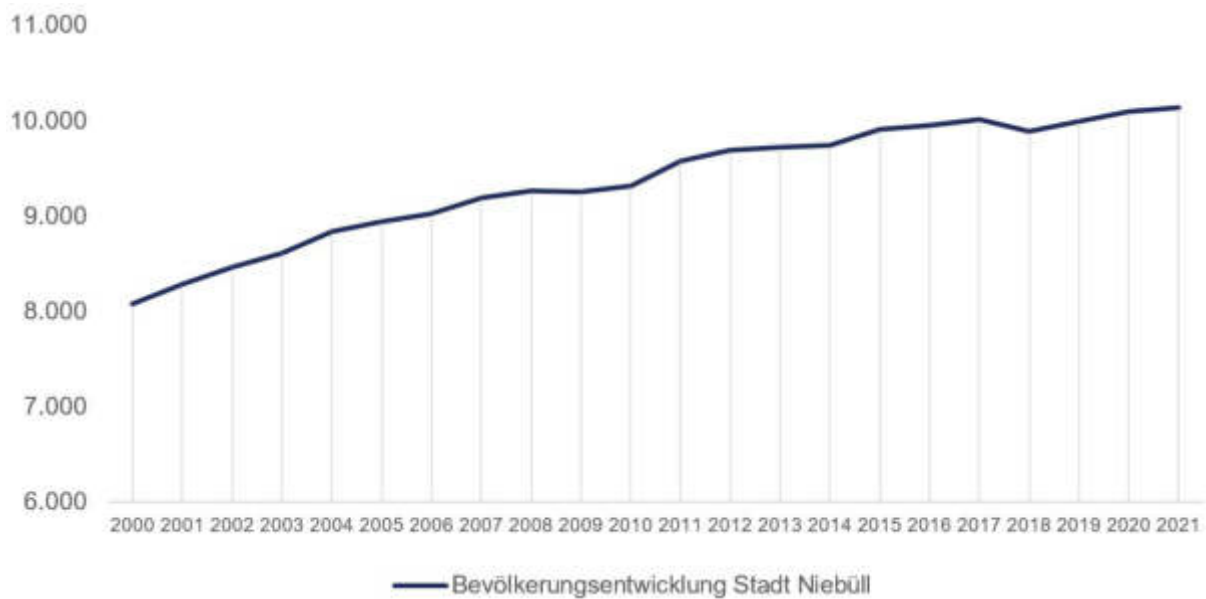


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung Niebüll (Datengrundlage: Regionaldaten für Niebüll, Stadt 2021)

Die Bevölkerungsentwicklung des Kreises Nordfriesland zeigt hingegen eine andere Entwicklung. Im Jahr 2000 wohnten 164.280 Personen im Kreis, diese Zahl stieg zunächst bis 2005 stetig an und erreichte ihren damaligen Höchststand bei 166.956 Einwohnenden. Anschließend sank die Zahl bis 2013 um einige hundert Personen jährlich. Zu beachten sind hier mögliche Auswirkungen durch den Zensus 2011. Der Bevölkerungstiefstand wurde bei 161.923 Personen im Jahr 2013 erreicht. Im Anschluss stieg die Bevölkerungszahl jedoch wieder, mit besonders starken Zuwächsen in den Jahren 2015 und 2020 (1.757 bzw. 1.196 hinzukommende Personen im Jahr). 2021 erreicht der Kreis den aktuellen Höchststand von 167.560 Einwohnenden.

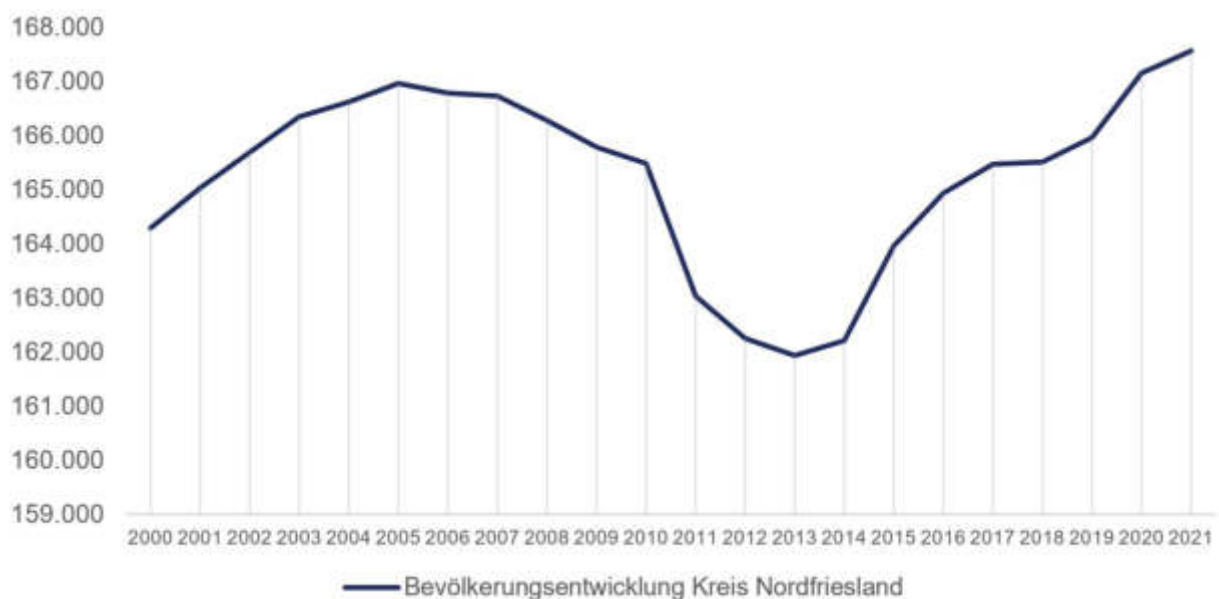


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Kreis (Datengrundlage: Regionaldaten für Nordfriesland 2021)

Zur genaueren Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung ist eine Differenzierung ihrer zwei Komponenten sinnvoll: die natürliche Bevölkerungsentwicklung als Saldo der Geburten und Sterbefälle und die Zu- und Abwanderungen, also der Wanderungssaldo. In der folgenden Abbildung sind diese Komponenten für die Stadt Niebüll dargestellt, ebenso ist der aus beiden Salden gebildete Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung abzulesen.

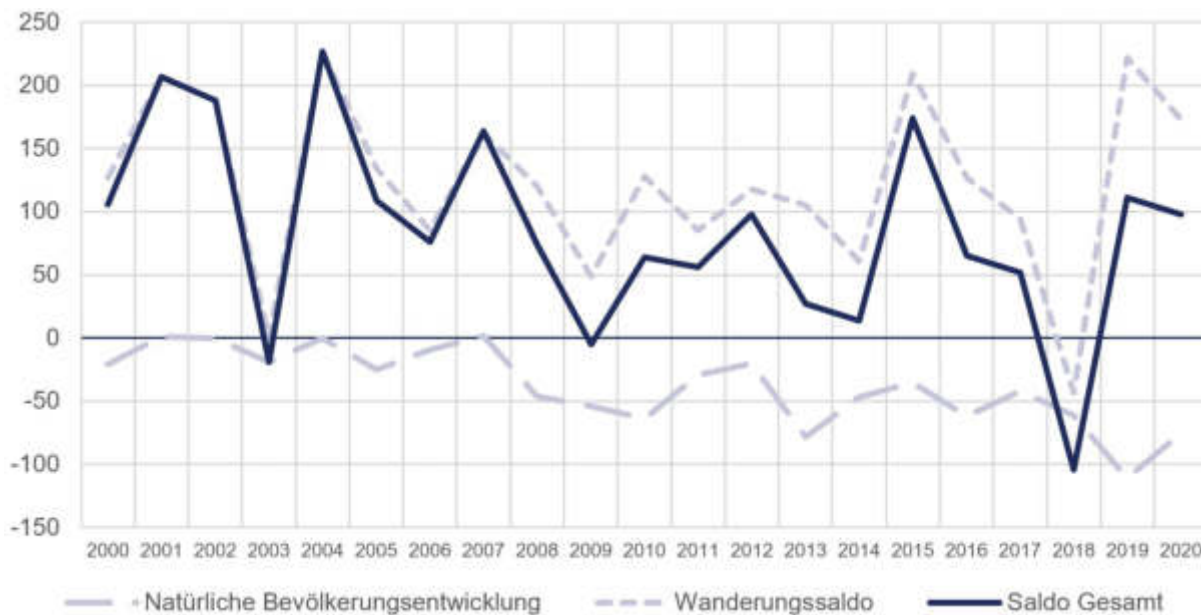


Abbildung 13: Bevölkerungssaldo (Datengrundlage: Regionaldaten für Niebüll, Stadt 2021)

Die Stadt Niebüll weist seit 2000 mit einem durchschnittlichen Rückgang um 37 Einwohner pro Jahr eine fast durchgehende negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf; ein weiterer Rückgang ist zu erwarten. Der Wanderungssaldo ist mit Ausnahme des Jahres 2018 zwischen 2000 und 2020 stets positiv, dabei jedoch stark fluktuierend. Durchschnittlich liegt der Wanderungssaldo in diesem Zeitraum bei über 120 Personen im Jahr, wodurch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen werden konnte. Das bereits dargestellte Bevölkerungswachstum ist also auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen.

Die nahezu konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch eine hohe Sterberate spiegelt sich auch in der Altersstruktur der Stadt wieder. Die Bevölkerung von Niebüll wird älter, insbesondere steigt der Anteil der Altersgruppe der über 64-Jährigen seit 2000 um über vier Prozentpunkte auf 23,7 Prozent im Jahr 2021 an. Gleichzeitig nimmt der Anteil der unter 18-Jährigen im selben Zeitraum um etwa drei Prozent ab. Der Anteil 18- bis 24-Jährigen bleibt annähernd gleich, während der Anteil der 25- bis 64-Jährigen um circa zwei Prozentpunkte schrumpft. Das Durchschnittsalter der Niebüller Bevölkerung nimmt entsprechend seit 2000 um vier Jahre zu und liegt 2021 bei 45,8 Jahren, was jedoch unter dem Durchschnittsalter des Kreises Nordfriesland von 46,5 Jahren liegt.

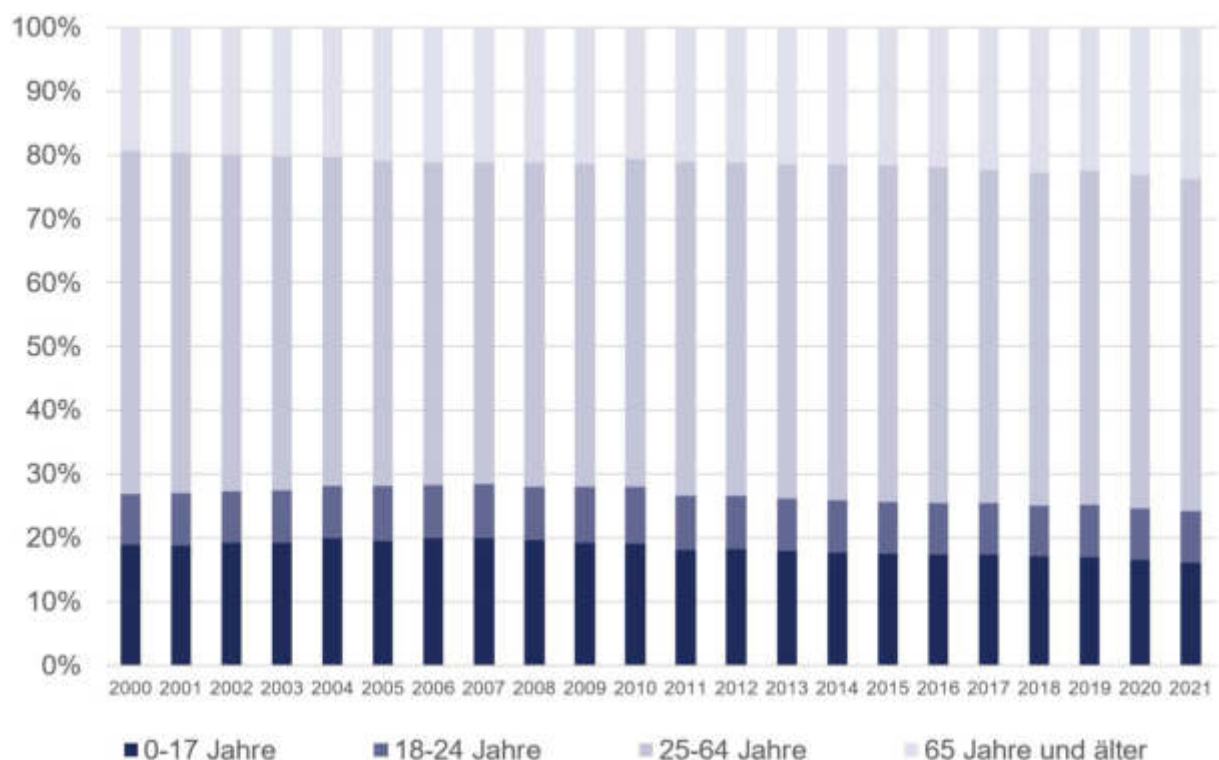


Abbildung 14: Entwicklung der Altersstruktur (Datengrundlage: Regionaldaten für Niebüll, Stadt 2021)

Im Vergleich zum Kreis Nordfriesland ist der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter zwischen 25 bis 64 Jahren in Niebüll etwas geringer (52 zu 52,7 Prozent). Der Anteil der über 64-Jährigen ist ebenfalls um etwa einen Prozentpunkt niedriger, während der Anteil der 18-24-Jährigen in Niebüll etwa ein Prozent höher ist. Der Anteil der Personen unter 18 Jahren unterscheidet sich ebenfalls um einen Prozentpunkt, hier weist Niebüll mit 16,3 Prozent den höheren Wert auf. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Unterschiede zwischen Stadt und Kreis nicht gravierend sind, der Kreis Nordfriesland insgesamt aber eine stärkere Alterung der Bevölkerung erfährt.



Abbildung 15: Altersstruktur Stadt und Kreis im Vergleich (Datengrundlage: Regionaldaten für Niebüll, Stadt 2021; Regionaldaten für Nordfriesland 2021)

Für die VU und das IEK ist neben der Betrachtung der bisherigen und aktuellen Situation auch eine Prognose der zukünftigen Entwicklung relevant. Laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein verliert der Kreis Nordfriesland bis zum 31.12.2030 etwa 3.380 Einwohnende (etwa 2 Prozent im Vergleich zu 2014). Nach der annähernd konstant positiven Tendenz der letzten Jahrzehnte und der bisherigen Unabhängigkeit von kreisweiten Bevölkerungsentwicklungen könnte die Stadt Niebüll weniger stark von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sein als der gesamte Kreis (Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2030 2016).

Migrationshintergrund und Internationalität

Weder auf Ebene des Untersuchungsgebiets noch der Gesamtstadt liegen Daten zum Migrationshintergrund der Bevölkerung vor, lediglich der Anteil von Personen mit ausländischem Pass von ca. 10,3 Prozent im Jahr 2020 ist auf städtischer Ebene bekannt. Dies liegt etwa 2,8 Prozentpunkte über dem Wert des Kreises Nordfriesland und 1,7 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt von Schleswig-Holstein, wobei dies v. a. auf hohe Anteile in der jüngeren und mittleren Altersgruppe (unter 15-Jährige: 15,7 Prozent; 25-64-Jährige: 12,7 Prozent) zurückzuführen ist. Der Anteil in älteren Bevölkerungsgruppen ist dagegen in Niebüll im Vergleich zum Kreis geringer (ab 65-Jährige: 2,3 Prozent).

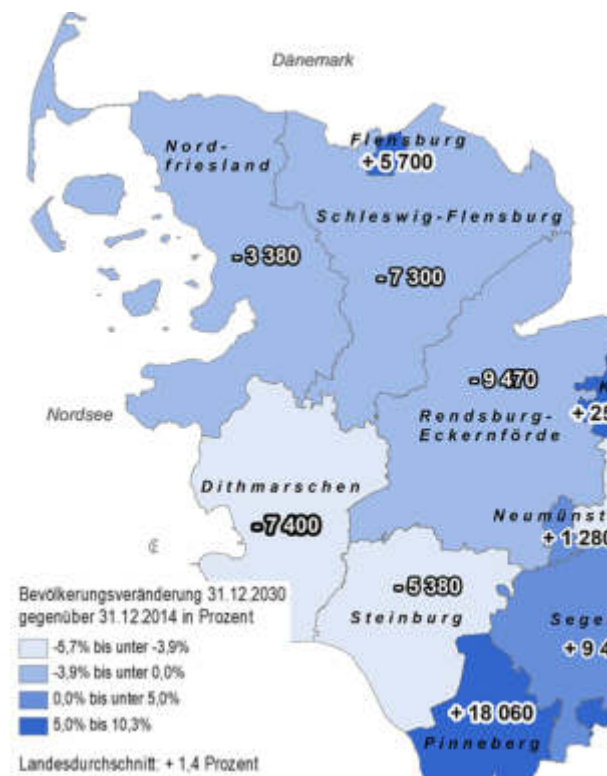


Abbildung 16: Bevölkerungsvorausberechnung Juni 2016 (Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2030 2016)

3.5 Wirtschaftsstandort

Niebüll hat als Verflechtungspunkt sowohl für die Bewohnenden der Stadt als auch für die Einwohnenden im Umland eine zentrale Rolle. Die Stadt profitiert dabei insbesondere von der Nähe zur Insel Sylt sowie zum Nachbarland Dänemark. Sowohl für den Lebensmitteleinkauf und die medizinische Versorgung als auch als wichtiger Arbeitsort in der Region mit 4.392 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist Niebüll von besonderer Bedeutung (Arbeitsmarkt Kommunal (Jahreszahlen) 2021). Von diesen waren im Jahr 2021 ca. 71 Prozent Einpendelnde aus dem Umland, meist aus den Umlandgemeinden Risum-Lindholm und Leck, aber auch von Sylt, aus Flensburg und Husum (ZKD XXXX basierend auf Daten der Bundesagentur für Arbeit o. J.). Mit 47 Prozent aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten arbeiten die meisten im Bereich der Dienstleistung. Daneben sind 32 Prozent im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, 19 Prozent im produzierenden Gewerbe und lediglich 1 Prozent im Bereich Land- und Forstwirtschaft und Fischerei angestellt.

Im Vergleich wohnen in Niebüll 4.114 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, von denen 69 Prozent ihren Arbeitsort nicht in Niebüll haben. Etwa 25 Prozent pendeln zu ihrem Arbeitsort nach Sylt, v. a. im Handwerks- und Dienstleistungsbereich. Zahlreiche weitere Personen suchen ferner täglich ihren Arbeitsort in Flensburg und Husum auf.

Die Zahl der Arbeitssuchenden in Niebüll ist seit 2017 von 296 Personen auf 285 im Jahr 2021 zurückgegangen. Basierend auf Daten des GfK Marktforschungsinstituts wird im ZKD betont, dass der Kaufkraftindex pro Haushalt in Niebüll zwar auf dem Niveau des Kreises liegt, sich jedoch eine große Spannweite im Einkommen der Haushalte feststellen lässt.

Insgesamt gibt es in Niebüll 850 Unternehmen (Arbeitsmarkt Kommunal (Jahreszahlen) 2021). Die größten Arbeitgeber in der Stadt sind das Biotechnologie-Unternehmen Danisco mit 250 Arbeitnehmenden in Niebüll sowie die VR Bank Niebüll mit rund 300 Mitarbeitenden. Darüber hinaus gelten die Mürwiker Werkstätten, der Verwaltungssektor sowie die schulische Aus- und Weiterbildung als wichtige Beschäftigungsbereiche, ebenso rund 149 Handwerksbetriebe und Spezialfirmen wie „Starke und Sohn“. Aus diesem Grund gilt die Stadt als Schwerpunktort für die gewerbliche und wirtschaftliche Entwicklung der Region. Niebüll verfügt über 100 Hektar Gewerbeflächen, ein Großteil außerhalb des Untersuchungsgebiets. Die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sind zwischen 2.000 und 35.000 m² groß.

In der Stadt und im gesamten Kreis stehen Unternehmen verschiedene Förderangebote zur Verfügung. Hierbei erleichtert beispielsweise das in Niebüll ansässige Technologiezentrum Nordfriesisches Innovations-Center (NIC) neuen Unternehmen den Start in die Selbstständigkeit, beispielsweise durch besonders günstige Mietkonditionen oder Serviceleistungen. Das Center, das jedoch außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt, stellt hierfür ausgestattete Büro-, Werkstatt- und Mehrzweckräume auf einer Fläche von 1.700 m² zur Verfügung.

Eine weitere große Rolle spielt in Niebüll der Tourismus. Im Jahr 2021 wurden in fünf Beherbergungsstätten mit zehn oder mehr Betten insgesamt 557 Betten gezählt. Mit 62.984 Übernachtungen im Jahr 2021 (weniger als 1 Prozent aller Übernachtungen in Nordfriesland) wurden 19 Prozent mehr erfasst als noch im Jahr 2020. Der Kreis Nordfriesland hat im Jahr 2021 im Durchschnitt lediglich einen Zuwachs von 11,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Im Vergleich zur Aufenthaltsdauer von 6,7 Tagen im Kreis beträgt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Niebüll nur etwa 2,9 Tage. Dies zeigt, dass Niebüll vordergründig für kürzere Aufenthalte besucht wird (Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein 2021).

Im Jahr 2017 wurde die Stadt mit dem Siegel Fairtrade Town ausgezeichnet, weil sie sich mit den Zielen des fairen Handels auseinandersetzt.

4 Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets

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 Darstellung 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 des Kapitels sind die technische Infrastruktur sowie der Umweltschutz und Klimaschutz und -anpassung. Den Abschluss bildet eine zusammenfassende Bewertung.

4.1 Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation

Räumliche Abgrenzung

Das auf dem folgenden Plan abgegrenzte, ca. 93 Hektar große Untersuchungsgebiet wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt und umfasst große Teile des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Niebüll. Hierzu gehören die Hauptstraße als zentrale Einkaufsstraße, einige große soziale Infrastrukturen wie Schulen und das Amt Südtondern, Freiflächen wie der Malmesbury Park, Sportanlagen und der Marktplatz sowie einige Wohngebiete mit Mehr- und Einfamilienhausbebauung.

Begrenzt wird das Untersuchungsgebiet im Osten durch die Bahnlinie der Norddeutschen Eisenbahn Niebüll (neg); südlich der Böhmestraße ist die Grenze Richtung Westen an die Hauptstraße und die angrenzenden Flurstücke versetzt, bis im Süden die Mühlenstraße die Grenze bildet. Weiterhin gehören im Süden die Flurstücke des Wehlenparks zum Untersuchungsgebiet. Westlich wird das Untersuchungsgebiet durch die Kleingartenanlage und die über die Hoyerstraße erschlossenen Flurstücke begrenzt, bevor im nördlichen Bereich die Grenze durch den Schützen- und den Stadiongraben gebildet wird. Nördlich stellt schließlich zunächst die Gotteskoogstraße die Grenze des Untersuchungsgebiets dar, während weiter östlich die Grenze südlich der Flurstücke rund um die Königsberger Straße verspringt. Von dort verläuft die Grenze nördlich der Flurstücke, die über die auf einer Linie verlaufenden Straßen Lorenz-Jannsen-Straße, Gather Landstraße und Friesische Straße erschlossen werden. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan parzellenscharf abgegrenzt und Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses zu VU und IEK.

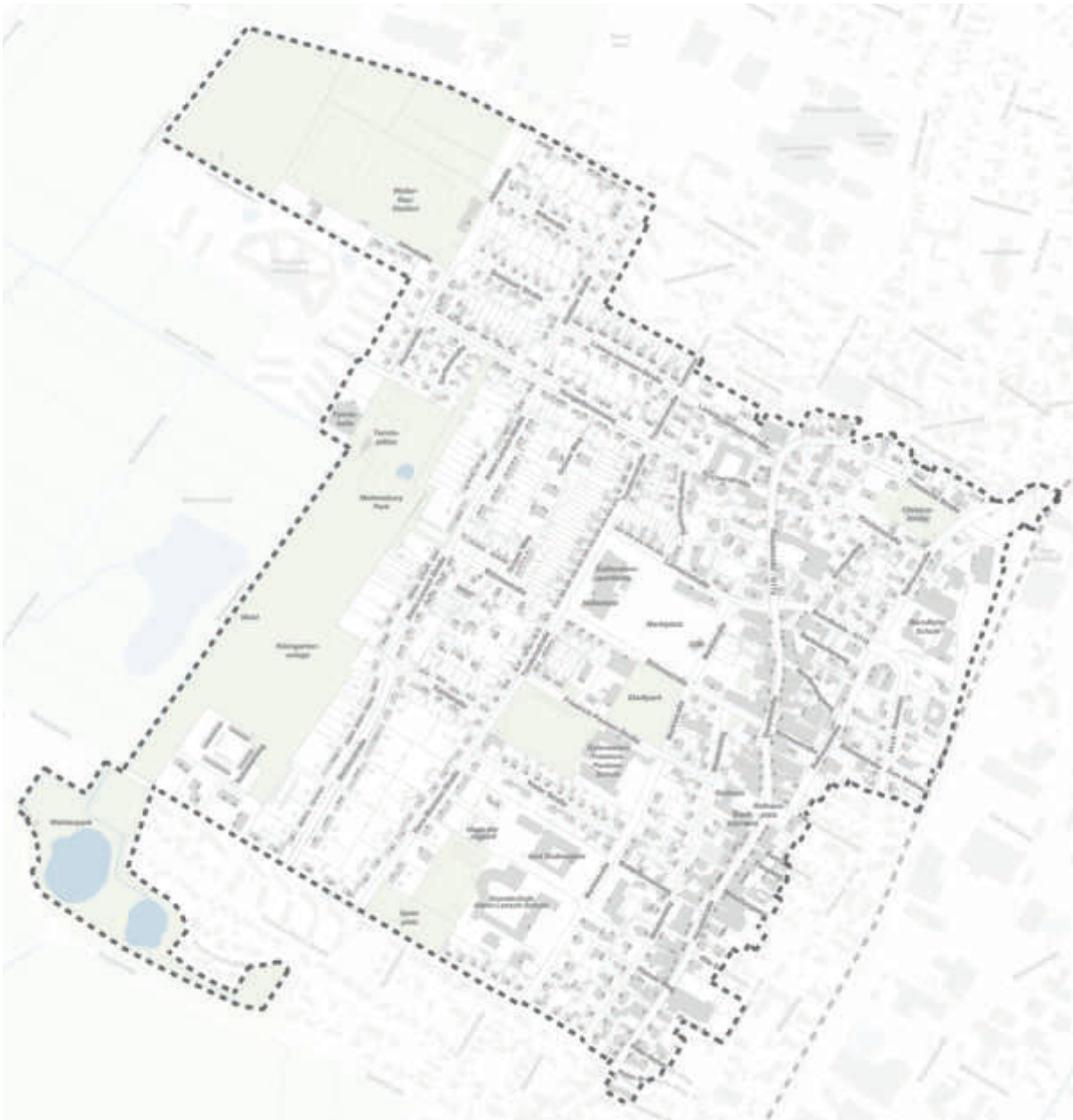


Abbildung 17: Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Kartengrundlage: Stadt Niebüll)

Historische Entwicklung

Die Stadt Niebüll, übersetzt „Neue Siedlung“, wurde erstmals im Jahr 1436 als Kirchort Nubul urkundlich erwähnt. Im Folgenden war die Geschichte des Orts von mehreren Sturmfluten sowie von Besetzungen durch Schweden und Dänemark geprägt. Entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung Niebülls hatte im Weiteren die Bahnanbindung Niebülls an Altona im Jahr 1887. Im Zuge dessen entwickelte Niebüll zunehmend einen städtischen Charakter mit entsprechenden Gebäuden und Nutzungen. Bis etwa 1900 erstreckte sich die Besiedlung Niebülls noch v. a.

auf die heutige Hauptstraße; zu diesem Zeitpunkt hatten Niebüll und das später eingemeindete Deezbüll (südöstlich des Niebüller Stadtkerns) zusammen rund 2.500 Bewohnende.

1920 wurde die deutsch-dänische Grenze infolge einer Volksabstimmung, die der Friedensvertrag von Versailles vorsah, so verlegt, dass sie den früheren Kreis Tondern teilte. Lediglich der südliche Teil gehörte weiterhin zu Deutschland, sodass die Verwaltung des neuen Kreises Südtondern auf Niebüll übertragen wurde. Das seit der Bahnanbindung stattfindende Bevölkerungswachstum (1940: ca. 4.000 Einwohner:innen in Niebüll und Deezbüll) setzte sich nach dem Zweiten Weltkrieg durch den Zuzug der Geflüchteten fort, sodass Niebüll und das inzwischen eingemeindete Deezbüll im Jahr 1950 knapp 7.000 Einwohner:innen hatten und Niebüll 1960 die Stadtrechte verliehen wurden. Währenddessen erweiterte sich der Siedlungsbereich östlich und westlich der Hauptstraße rund um den heutigen Marktplatz (u. a. Hungerfennenweg, Tondernstraße) sowie Richtung Bahnhof (Kirchenstraße, Friesische Straße). Innerörtliche bäuerliche Betriebe wurden im Zuge des Programms Nord (ab 1951) weiter an den Siedlungsrand verlagert. Seit den 1950er Jahren findet in Niebüll die Autoverladung auf den Zug nach Sylt statt.

In den folgenden Jahrzehnten wuchs Niebüll ausschließlich in Bezug auf die Fläche, die Zahl der Einwohnenden blieb bis 1990 bei rund 7.000. Auf der Fläche des Untersuchungsgebiets wurden die südwestlichen Teilgebiete sowie die Bereiche nördlich des Hungerfennenwegs entwickelt. Auch wichtige soziale Infrastrukturen wie Schulen und das Kreiskrankenhaus werden errichtet. Ab 1990 wuchs auch die Zahl der Einwohner:innen wieder. Zwischen 1981 und 2011 wurde in Niebüll in zwei Sanierungsgebieten der Innenstadtbereich umfassend aufgewertet. Hierzu gehörte u. a. die Ausbildung einer städtebaulich erkennbaren Stadtmitte, auch über die Umgestaltung der Hauptstraße. Diese wurde verkehrsberuhigt und der Durchgangsverkehr von der Hauptstraße auf den Osterweg verlagert. Ebenso wurde das Bahnhofsumfeld umgestaltet.

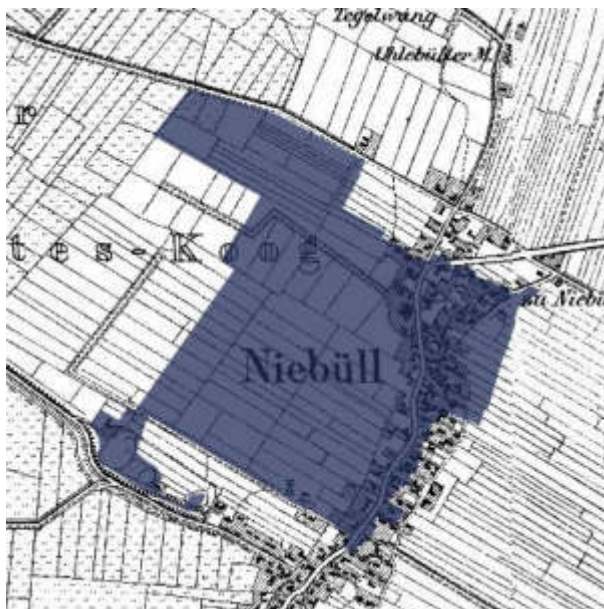


Abbildung 18: Niebüll 1878-1880 mit
Untersuchungsgebietsgrenze
(Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo, 2022)

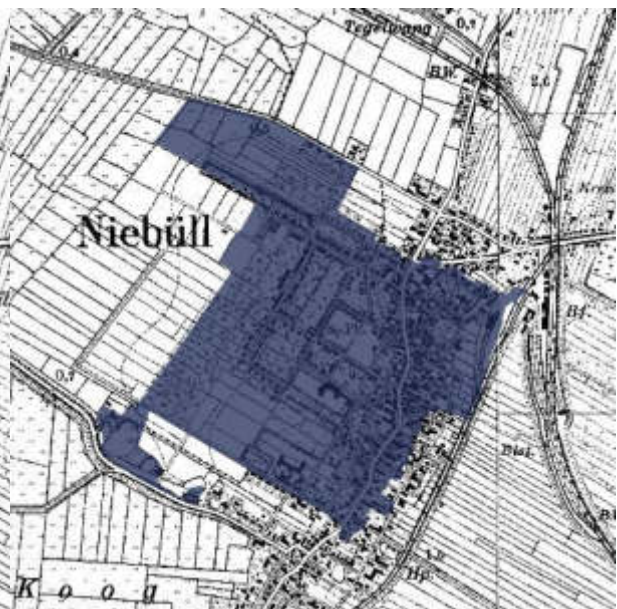


Abbildung 19: Niebüll 1953-1956 mit
Untersuchungsgebietsgrenze
(Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo, 2022)

Aktuelle städtebauliche Gegebenheiten

Noch heute ist die historische Entwicklung der Stadt Niebüll im Stadtgrundriss ablesbar. Das heutige Stadtzentrum bildet sich entlang der südlichen Hauptstraße, an der auch die erste Besiedlung des Orts erfolgte. Die Hauptstraße führt in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Untersuchungsgebiet. Dort finden sich auch heute entsprechend größere Gebäudekörper mit vielfältigen Funktionen (Dienstleistungen, Einzelhandel und soziale Infrastruktur) und die Bebauung ist sehr dicht. In den letzten Jahren wurden einige Gebäude durch mischgenutzte Neubauten ersetzt. Auch befindet sich an der Hauptstraße der Rathausplatz als zentraler Platz der Stadt.

Im Stadtgrundriss bemerkenswert ist die in großen Teilen rechtwinklig angelegte Stadtstruktur Niebülls. Durch diese gliedern sich die unterschiedlichen städtebaulichen Typologien und Nutzungen in Bereiche von West nach Ost. Westlich der Hauptstraße befinden sich zahlreiche soziale Infrastrukturen in großmaßstäblichen Gebäuden, wie Sporthalle, Schwimmbad, mehrere Schulen, Amtsverwaltung und Feuerwehr. Hieran grenzt westlich wiederum eine vergleichsweise homogene Wohnstruktur an, die im nördlichen Bereich v. a. durch Einfamilienhausbebauung charakterisiert ist, während im Süden auch lockere Mehrfamilienhausbebauung vorhanden ist. An der westlichen Untersuchungsgebietsgrenze befinden sich mit Sportanlagen und verschiedenen Parks mehrere durch die Öffentlichkeit nutzbare Freiflächen. Weitere Wohnnutzung befindet sich auch im restlichen Untersuchungsgebiet in vertikalen und horizontalen Mischnutzungsstrukturen rund um die Hauptstraße und auch in den Wohngebieten zwischen Markt- und Hauptstraße, in der nördlichen Hauptstraße und zwischen Hauptstraße und Bahnstrecke. Diese sind in ihrer Struktur heterogener als die oben beschriebenen Wohngebiete. Großmaßstäbliche Strukturen gibt es ferner mit einigen gewerblichen Nutzungen sowie sozialen Infrastrukturen im nordöstlichen Untersuchungsgebiet.

4.2 Gebäude- und Flächenbestand

4.2.1 Gebäudetypologie

Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt 843 Gebäude mit sieben verschiedenen Typologien (vgl. Plan 4 Gebäudetypologie). Es dominieren v. a. die Einzelhäuser mit 52 Prozent der Gebäude. Diese befinden sich verteilt im Gebiet, ein größeres reines Einzelhausgebiet besteht im Nordwesten des Untersuchungsgebiet. Zahlreich vorhanden ist ebenso die Reihenbebauung (32 Prozent), die sich zum einen entlang der Wohnstraßen, wie u. a. Tondernstraße und Alwin-Lensch-Straße, im Westen befindet, zum anderen aber auch zusammen mit einer Blockrandbebauung (6 Prozent) die Hauptstraße mit einer zentrumstypischen hohen Bebauungsdichte bildet. Weiterhin aufgrund ihrer großen Baukörper auffällig im Stadtbild sind Solitäre und Cluster (3 Prozent), v. a. die sozialen Infrastrukturen im Süden der Marktstraße. Zeilen, Hofstellen und Hallen machen jeweils maximal 5 Prozent der Gebäude aus.



Abbildung 20: Reihenebebauung Wehlenstraße



Abbildung 21: Blockrand- und Zeilenebebauung Hauptstraße

Zur Sicherstellung eines attraktiven abgestimmten Stadtbilds sind in der Gestaltungssatzung für die Innenstadt (vgl. Kapitel 3.2) bestimmte Anforderungen für bauliche Anlagen genannt. Dies betrifft etwa eine weitgehend geschlossene Bauweise in der Hauptstraße bei einer Einhaltung von Baufluchten, die vertikale Untergliederung von Fassaden, die vorwiegende Verwendung von Sichtmauerwerk bei Außenwänden und das Verbot von Photovoltaikanlagen in einigen zentralen Straßenzügen. Somit sind wichtige Grundlagen zur Wahrung des Niebüller Stadtbilds getroffen, wenngleich die Vorgaben in Teilen nicht mehr aktuellen Anforderungen, beispielsweise an klimafreundliche Energieversorgung, entsprechen.

4.2.2 Gebäudealter

Gemäß der äußeren Inaugenscheinnahme ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet zwischen 1919 und 1957 gebaut wurde (45 Prozent). Gebäude dieser Baujahre befinden sich insbesondere in den westlich im Untersuchungsgebiet liegenden Wohngebieten, aber auch verteilt im gesamten Gebiet. 34 Prozent der Gebäude wurden zwischen 1958 und 1987 errichtet, auch diese sind häufig in den genannten Wohngebieten sowie im Gebiet verteilt. Einen weiteren vergleichsweise großen Anteil machen als Nachverdichtungen und ergänzende Bauten im gesamten Gebiet die Neubauten (nach 2009, 9 Prozent) aus. Vor 1918 wurden 7 Prozent der Gebäude fertiggestellt, zwischen 1988 und 2009 5 Prozent.

Die Beteiligten zeigen eine große Wertschätzung für die historische Bebauung Niebülls, insbesondere im westlichen Untersuchungsgebiet (vgl. Anlage 2 und 3).



Abbildung 22: Gebäude von vor 1918
Lorenz-Jannsen-Straße



Abbildung 23: Gebäude von 1918-1957
Lornsenstraße



Abbildung 24: Neubau Hauptstraße

4.2.3 Denkmalschutz und stadtbildprägende Substanz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude und archäologische Interessengebiete (vgl. Plan 8 Baujahr und Denkmalschutz). Hierüber geben v. a. die untere Denkmalschutzbehörde und das Archäologische Landesamt im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB) Aufschluss (vgl. Anlage 4). Für Denkmale und deren Umgebung besteht eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde. Im Zuge der Bestandsaufnahme werden nachfolgend ergänzende stadtbildprägende Aussagen zur Stadtstruktur getroffen.

Zu den Kulturdenkmälern gehören verschiedene Sachgesamtheiten wie die kulturlandschaftsprägende Sachgesamtheit Christuskirche von 1728/29 inklusive Kirche, Pastorat, Kirchhof mit Skulptur „Mutter“, Südertor, Nordertor, Lindenkrantz und Feldsteinböschungsmauer; die Grünfläche ist zudem als Grünanlage denkmalgeschützt. Weiterhin gibt es die Sachgesamtheit Friedrich-Paulsen-Gymnasium von 1923 bis 1925 inklusive Gymnasium, ehemaliges Schülerwohnheim, Lehrerwohnhaus sowie Parkanlage und die Sachgesamtheit Alwin-Lensch-Schule mit Schulgebäude, ehemaliger Bücherei, Schulhofmauer und Freifläche. Dabei weisen gemäß der Bestandsaufnahme die Christuskirche und das Friedrich-Paulsen-Gymnasium Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe auf.



*Abbildung 25: Sachgesamtheit
Christuskirche*



*Abbildung 26: Sachgesamtheit
Friedrich-Paulsen-Gymnasium*



*Abbildung 27: Sachgesamtheit Grund-
schule Alwin-Lensch-Schule*

Auch weitere, heute durch soziale Infrastrukturen genutzte Gebäude, wie das ehemalige Hotel Bökingharder Hof von 1890 (heute Stadtbücherei), das ehemalige Rathaus von 1928 (heute Richard-Haizmann-Museum) und das Wohn- und Geschäftshaus Jacobi von 1925 (heute Apotheke) in der Hauptstraße sowie die sogenannte Villa Lene von 1908 (heute Kinderkrippe Pustebume) im Westersteig stehen unter Denkmalschutz. Verteilt im Untersuchungsgebiet befinden sich darüber hinaus viele Wohngebäude von vor 1918 unter Denkmalschutz, wie in der Lorenz-Jannsen-Straße, in der Friesischen Straße, in der Hauptstraße und in der Böhmestraße. Im Hungerfennenweg stehen weiterhin zwei Wohnhäuser von ca. 1925 als Mehrheit von baulichen Anlagen unter Denkmalschutz. Mehr als die Hälfte der unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude weist einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.



Abbildung 28: Denkmalgeschütztes Gebäude in der Friesischen Straße



Abbildung 29: Denkmalgeschütztes Gebäude im Hungerfennenweg

Zusätzlich zu den genannten Kulturdenkmälern befinden sich Teilbereiche des Untersuchungsgebiets in einem archäologischen Interessengebiet. Hierzu zählen Flächen im Bereich der Christuskirche sowie Bereiche an der südlichen Untersuchungsgebietsgrenze am Wehlenpark. Im Rahmen der TöB-Beteiligung (vgl. Anlage 4) wurde hierzu vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein angegeben, dass es sich bei „diesen Bereichen [...] gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen [handelt], 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“.

Neben diesen Unterschutzstellungen sind weitere Bereiche im Untersuchungsgebiet stadtbildprägend. Insbesondere die Reihenstrukturen von 1918 bis 1957 in der Tondernstraße, der Hans-Momsen-Straße, der Alwin-Lensch-Straße, der Wehlenstraße und der Lornsenstraße prägen aufgrund ihrer einheitlichen Struktur in einer Flucht den dortigen Straßenraum. Auch die Vielzahl an historischen Einzelhausbebauungen und einzelne repräsentative historische Gebäude von vor 1918 und von 1918 bis 1957, verteilt im Untersuchungsgebiet, prägen das Stadtbild Niebülls. Als stadtbildprägender Identifikationsort dient auch die kompakte Reihenbebauung entlang der zentralen Hauptstraße.



Abbildung 30: Stadtbildprägende Bebauung in der Alwin-Lensch-Straße

4.2.4 Nutzungen

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist im Plan 3 Gebäudenutzung dargestellt. Hierbei sind die im Folgenden aufgeführten Nutzungen relevant.

Mischnutzung

Im Untersuchungsgebiet ist in 10 Prozent der Gebäude eine Mischnutzung vorhanden, insbesondere entlang der Hauptstraße. Dort befinden sich vertikale und horizontale Mischnutzungen aus publikumsbezogenen Nutzungen, wie Einzelhandel und Dienstleistung, im Erdgeschoss, während in den oberen Geschossen häufig gewohnt wird. So bildet sich dort eine klassische Zentrumsstruktur.

Wohnen

Wohnen ist die im Untersuchungsgebiet dominierende Nutzung. Zusätzlich zu der beschriebenen Wohnnutzung in mischgenutzten Gebäuden in der Hauptstraße befindet sich diese in ausschließlich durch Wohnen genutzten Gebieten v. a. im westlichen Teil des Untersuchungsgebiet. Insgesamt werden 75 Prozent der Gebäude rein zum Wohnen genutzt.

Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastrukturen sind in 12 Prozent der Gebäude vorhanden und machen damit die zweithäufigste Nutzung im Untersuchungsgebiet aus. Sie befinden sich insbesondere im Bereich zwischen Hauptstraße und Tondernstraße/Hans-Momsen-Straße, wo sich viele, insbesondere größere soziale Infrastrukturen, wie z. B. Schulen, konzentrieren. Kleinteiligere soziale Infrastrukturen, wie z. B. Praxen, befinden sich jedoch auch vielfach entlang der Hauptstraße. Detailliert werden diese Nutzungen und ihre Bedeutung im Untersuchungsgebiet in Kapitel 4.4 beschrieben.

Einzelhandel und Dienstleistungen

Diese Nutzungen machen etwa 6 bzw. 7 Prozent aus. Sie befinden sich insbesondere in den beschriebenen mischgenutzten Strukturen entlang der Hauptstraße, wo sie das funktionale Zentrum Niebülls bilden. Sie werden spezifizierter in Kapitel 4.3 beschrieben.

Weitere Nutzungen

Im Untersuchungsgebiet sind ferner Nutzungen aus dem Bereich Gastgewerbe und Pension und Gastronomie vorhanden. Diese befinden sich in 9 bzw. 11 Gebäuden und machen damit jeweils 1 Prozent der Nutzung aus. Auffällig ist, dass es im Untersuchungsgebiet keine gewerbliche Nutzung gibt.

4.2.5 Leerstand

Im Untersuchungsgebiet sind gemäß der Bestandsaufnahme 28 Leerstände zu verzeichnen (vgl. Plan 3 Gebäude-nutzung). Hierbei handelt es sich um 14 vollständig leerstehende und 14 zum Teil leerstehende Gebäude. Aktuell beträgt die Leerstandsquote 2 bzw. 4 Prozent, abhängig davon, ob lediglich vollständige leerstehende Gebäude einbezogen werden oder alle.

Die vollständig leerstehenden Gebäude verteilen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet und betreffen vorwiegend Gebäude, die ausschließlich zum Wohnen genutzt werden, vereinzelt aber auch Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Viele dieser Gebäude weisen einen hohen bzw. mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf, v. a. vor 1918 erbaute Gebäude in der Hauptstraße, der Böhmestraße und der Rathausstraße. Aufgrund ihrer Stadtbildprägung beeinträchtigen diese Leerstände bereits teilweise das Stadtbild.

Bei teilweise leerstehenden Gebäuden handelt es sich sowohl um Geschäftsflächen für den Einzelhandel oder Dienstleistungen als auch um Flächen für die Wohnnutzung. Die Gebäude mit leerstehenden Geschäftsflächen befinden sich in der Hauptstraße, der Rathausstraße und dem Peter-Schmidts-Weg. Beispiele hierfür sind u. a. die leerstehenden Flächen der ehemaligen Bankfiliale am zentralen Rathausplatz oder das leerstehende Gebäude des ehemaligen Kiosks im Wehlenpark, der wegen Vandalismus geschlossen wurde (vgl. Kapitel 4.5.1). Teilweise leerstehende Wohngebäude verteilen sich im Gebiet. Auch bei den teilweise leerstehenden Gebäuden weisen zahlreiche einen hohen oder mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

Die leerstehenden Gebäude konzentrieren sich insbesondere im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Lorenz-Jannsen-Straße/Gather Landstraße und beeinträchtigen als städtebaulicher Missstand bereits teilweise das Stadtbild. Aus diesem Grund ist die Gefahr eines weiteren „Trading-Down-Effekts“ nicht auszuschließen. Dieser bezeichnet den Qualitätsverlust von Einkaufs- und Wohnquartieren, der durch die Verdrängung des gehobenen Einzelhandels und den Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt einsetzt. Dies kann nicht nur das Erscheinungsbild im zentralen Bereich der Stadt negativ beeinflussen, sondern auch die Frequenzen reduzieren.



Abbildung 31: Teilweise leerstehendes Gebäude in der Hauptstraße



Abbildung 32: Vollständig leerstehendes Gebäude in der Hauptstraße



Abbildung 33: Vollständig leerstehendes Gebäude in der Hauptstraße

4.2.6 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Die Beschreibung und Bewertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe aller Gebäude im Untersuchungsgebiet dient der Erhebung der vorgefundenen Mängel nach Maßgabe des § 136 BauGB. Die Bedarfe wurden auf Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme beurteilt. Es können dadurch lediglich jene Bauteile bewertet werden, die von den öffentlichen Flächen (Straßen) aus einsehbar sind. Die Bewertung beschreibt i. d. R. den Zustand des Gebäudes am Tag der Erhebung. Lediglich in manchen Fällen konnte diese Einschätzung durch Informationen aus Gesprächen, beispielsweise mit der Stadt, ergänzt werden. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind ggf. unabhängig von der Bewertung möglich.

Der bauliche Zustand der 843 Gebäude im Untersuchungsgebiet weist zu weiten Teilen einen niedrigen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Von den begutachteten Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurde bei 515 Gebäuden (61 Prozent) ein niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ermittelt. 37 Prozent der begutachteten Immobilien (311 Gebäude) weisen einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Nur 17 Gebäude (2 Prozent) wurden mit einem hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bewertet (vgl. Plan 9 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe).

Die Gebäude wurden also einer von drei Kategorien zu Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen zugeordnet (niedrig, mittel, hoch). Dem zugrunde liegt eine Bewertung anhand folgender Kriterien (die nicht alle zutreffen müssen):

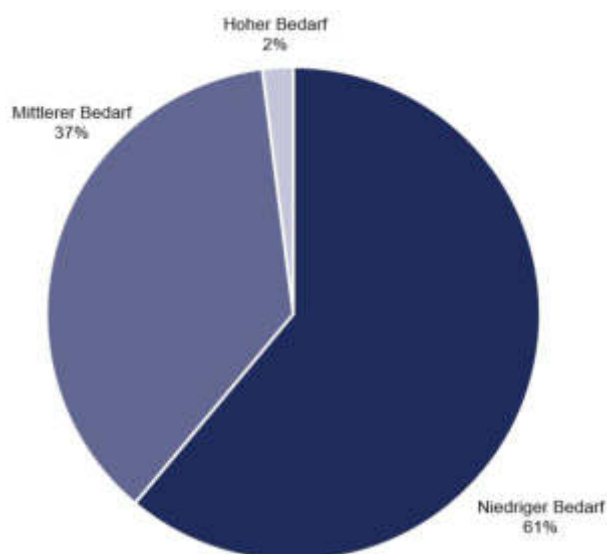


Abbildung 34: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe Gebäude

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 nach äußerer Inaugenscheinnahme 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, die Konstruktion oder die energetische Beschaffenheit haben.

2. Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: leichte bis mittelschwere Putz- und Fugenschäden, schadhafter 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, die Konstruktion oder die energetische Beschaffenheit aus. Diese sollten kurz- bis mittelfristig behoben werden, da andernfalls das Bauwerk geschädigt und sich die Lebensqualität der Bewohnenden verschlechtern würde.

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 Zustand und die energetische Beschaffenheit erfordern 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.

Energetische Bedarfe und ergänzende Erkenntnisse

Zusätzlich zu den ermittelten Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen lassen sich anhand der Baujahre der Gebäude weitere energetische Bedarfe vermuten. So ist bei Nachkriegsgebäuden der 1950er und 1960er Jahre, aber auch bei Gebäuden, die bis in die späten 1980er Jahre errichtet wurden, von einem energetischen Standard auszugehen, der beispielsweise aufgrund fehlender Wärmedämmung an Dach, Kellerdecken und Außenwänden sowie aufgrund von bestehender Einfachverglasung der Fenster hohe Energiebedarfe verursacht. Bei später errichteten Gebäuden ist zu vermuten, dass durch gesetzliche Regelungen wie die Wärmeschutzverordnung, die Energieeinsparverordnung und aktuell das Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) erhöhte energetische Standards erfüllt werden. Demzufolge ist bei 724 Gebäuden (86 Prozent) ein energetischer Bedarf anzunehmen (vgl. Plan 9 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe). Auch im Rahmen der Beteiligung wird teilweise der schlechte Zustand von Mietwohnungen im Untersuchungsgebiet kritisiert, der feucht und unisoliert sei. Es wird die Bedeutung der Sanierung von Bestandsgebäuden anstelle der Realisierung von Neubauten betont, der jedoch nicht zu Mieterhöhungen führen dürfe (vgl. Anlage 3).

Die beteiligten Personen mit Grundeigentum (vgl. Anlage 3) wurden ebenso zu notwendigen Maßnahmen an ihrer Immobilie befragt. Hierbei wurden insbesondere die Verbesserung der Wärmedämmung sowie die Erneuerung der Heizungsanlage und von Fenstern genannt, aber auch die Erneuerung von Sanitäranlagen und Elektroinstalltionen sowie die Instandsetzung des Dachs. Als Grund dafür, dass notwendige Maßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden, wurden insbesondere fehlende finanzielle Mittel aufgeführt.

4.2.7 Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft der Personen mit Grundeigentum

Die Personen mit Grundeigentum wurden 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. Knapp ein Drittel der Beteiligten gab an, umfassende Maßnahmen an ihrem Gebäude bereits durchgeführt zu haben (29 Prozent). Zahlreiche Beteiligte gaben an, dass kleinteilige Maßnahmen bereits durchgeführt wurden (43 Prozent). Ein Teil der Beteiligten führte zusätzlich auf, umfassende oder kleinere Maßnahmen zu planen (11 bzw. 32 Prozent). 45 Prozent gaben im Rahmen der Beteiligung an, dass sie Interesse an einer Mitwirkung am Sanierungsverfahren, z. B. über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, haben, 32 Prozent gaben immerhin ein bedingtes Interesse an (vgl. Anlage 3). Demnach ist die Investitionsbereitschaft als vergleichsweise hoch zu bewerten. Dies deckt sich auch mit der Einschätzung, dass rund 39 Prozent der Gebäude einen mittleren oder hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen.

Darüber hinaus kann die Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung über die rege Beteiligung an den durchgeführten Beteiligungsprozessen festgemacht werden. Insbesondere in Bezug auf Grünanlagen und öffentliche Räume, wie den Rathausplatz und den Wehlenpark, als auch in Bezug auf sicheres Radfahren im Stadtgebiet und Veranstaltungs- und Begegnungsorte im Stadtgebiet wurde ein vielfach geäußertes Interesse benannt.

4.2.8 Untergenutzte und brachliegende Flächen

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige untergenutzte oder brachliegende Flächen, v. a. im Westen. Einige dieser Flächen wurden von der Stadt Niebüll bereits im Jahr 2016 in einem Baulandkataster erfasst und hinsichtlich einer möglichen baulichen Entwicklung im bereits erschlossenen innerstädtischen Bereich bewertet. Auch im Rahmen der Beteiligung wird betont, dass Baulücken anstelle von Neubaugebieten bebaut werden sollen (vgl. Anlage 2).

Im Baulandkataster werden einige Flächen aufgeführt, bei denen Erschließung und Baurecht gesichert sind. Daher wird von einer sofortigen Verfügbarkeit ausgegangen.

- Hungerfennenweg, nördlich des Marktplatzes (ca. 900 m²): brachliegendes Grundstück; privates Eigentum
- Camminer Straße, Ecke Lorenz-Jannsen-Straße (ca. 500 m²): brachliegendes Grundstück; privates Eigentum
- Hans-Momsen-Straße, Ecke Kieler Straße (1.600 und 800 m²): derzeit Gärten der Mietwohnungen; teilweise privates Eigentum, teilweise Baugenossenschaft
- Mühlenstraße, westlicher Rand Untersuchungsgebiet (1.100 m²): derzeit Gärten der Mietwohnungen; Eigentümerin Baugenossenschaft



Abbildung 35: Brachliegende Fläche Hungerfennenweg



Abbildung 36: Brachliegende Fläche Camminer Straße



Abbildung 37: Untergenutzte Fläche Hans-Momsen-Straße,



Abbildung 38: Untergenutzte Fläche Mühlenstraße

Im Baulandkataster werden weiterhin einige Flächen erfasst, für die für eine bauliche Entwicklung noch eine Erschließung herzustellen ist und ein B-Plan zu ändern oder aufzustellen ist. Demzufolge wird die Verfügbarkeit als mittel- bis langfristig eingeschätzt.

- Alwin-Lensch-Straße, zwei größere Flächen im rückwärtigen Bereich hin zu den Kleingärten bzw. zum Malmesbury Park (je ca. 6.000 m²): derzeit private Gärten und Gartenflächen der Mietwohnungen, teilweise untergenutzt; teilweise im privaten Eigentum, teilweise im Eigentum einer Baugenossenschaft
- Wehlen-/Hans-Momsen-Straße, eine größere Fläche in Innenhoflage (ca. 11.000 m²): derzeit Gärten der Mietwohnungen; Eigentümerin Baugenossenschaft
- Alwin-Lensch-Straße, rückwärtig Richtung Tondernstraße (ca. 1.200 m²): derzeit Gärten der Mietwohnungen; Eigentümerin Baugenossenschaft
- Wehlenstraße, im rückwärtigen Bereich hin zu den Kleingärten (ca. 10.000 m²): derzeit Kleingärten (teilweise ungenutzt); Eigentümerin Stadt Niebüll
- Tondernstraße, rückwärtig Richtung Alwin-Lensch-Straße (ca. 1.300 und 800 m²): derzeit private Gärten; teilweise privates Eigentum, teilweise Baugenossenschaft

Über das Baulandkataster hinausgehend sind weitere Flächen städtebaulich brachliegend oder untergenutzt. Hierzu gehören die folgenden.

- Marktplatz (ca. 12.600 m²): als ebenerdiger Parkplatz und Wohnmobilstellplatz sowie temporär durch Zirkus und Jahrmarkt genutzte ehemalige Marktplatzfläche; große Fläche in zentraler Lage, für die diese

extensive Nutzung nicht angemessen ist, dadurch Entwicklungspotenzial, aber auch Beeinträchtigung des Stadtbilds; Eigentümerin Stadt Niebüll

- Marktstraße, VR-Bank-Parkplatz (ca. 3.550 m²): als ebenerdiger Parkplatz sowie durch Nebengebäude genutzte Fläche in zentraler Lage, für die diese extensive Nutzung nicht angemessen ist, dadurch Entwicklungspotenzial, aber auch Beeinträchtigung des Stadtbilds; privates Eigentum
- Marktstraße, Grundstück des Ärztehauses (ca. 3.300 m²): eingeschossiges Ärztehaus mit vorgelagertem ebenerdigen Parkplatz in zentraler Lage, für die diese extensive Nutzung nicht angemessen ist, dadurch Entwicklungspotenzial, aber auch Beeinträchtigung des Stadtbilds; privates Eigentum
- Jahnstraße, Bürgerwiese (ca. 23.000 m²): derzeit nur noch unregelmäßig durch den Sportverein genutzter Trainingsplatz; Eigentümerin Stadt Niebüll
- Rathausstraße, nordöstliche Untersuchungsgebietsgrenze (ca. 3.700 m²): brachliegendes Grundstück, entstanden nach Abriss eines Silos; derzeit keine Entwicklung aufgrund von Lärmproblemen; Eigentümerin Baugenossenschaft
- Rathausstraße, Höhe Norderfangweg/Stellmacherweg (ca. 800 m²): brachliegendes Grundstück; privates Eigentum
- Kirchenstraße, Ecke Kirchensteig (ca. 600 m²): brachliegendes Grundstück, privates Eigentum
- Kirchensteig, rückwärtig Rathausstraße (ca. 600 m²): brachliegendes Grundstück, privates Eigentum
- Peter-Schmidts-Weg, rückwärtig Flurstraße (ca. 500 m²): brachliegendes Grundstück, privates Eigentum
- Hauptstraße, zwischen Kleiner Weg und Peter-Schmidts-Weg (ca. 300 m²): brachliegendes Grundstück, privates Eigentum
- Hauptstraße, Ecke Peter-Schmidts-Weg (ca. 600 m²): brachliegendes Grundstück, privates Eigentum
- Lorenz-Jannsen-Straße, nördliche Untersuchungsgebietsgrenze (ca. 900 m²): brachliegendes Grundstück; privates Eigentum
- Tondernstraße, rückwärtig Böhmestraße/Friedrich-Paulsen-Straße (ca. 1.400 m²): brachliegende Grundstücke, privates Eigentum



Abbildung 39: Untergenutzte Fläche Marktplatz



Abbildung 40: Untergenutzte Fläche Ärztehaus Marktstraße



Abbildung 41: Untergenutzte Fläche Bürgerwiese



Abbildung 42: Brachliegende Fläche Rathausstraße, nordöstliche Untersuchungsgebietsgrenze



Abbildung 43: Brachliegende Fläche Rathausstraße, Höhe Gartenstraße/Stellmacherweg



Abbildung 44: Brachliegende Fläche Kirchenstraße, Ecke Kirchensteig



Abbildung 45: Brachliegende Fläche Peter-Schmidts-Weg, rückwärtig Flurstraße



Abbildung 46: Brachliegende Fläche Hauptstraße, zwischen Kleiner Weg und Peter-Schmidts-Weg



Abbildung 47: Brachliegende Fläche Hauptstraße, Ecke Peter-Schmidts-Weg

4.2.9 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet werden im Plan 2 Eigentumsstruktur im Überblick dargestellt. Hier lässt sich erkennen, dass sich die Flurstücke inklusive der Wohngebäude zum großen Teil in Privatbesitz befinden. Die Straßen und Wegeverbindungen sind in öffentlicher Hand und zum größten Teil im Besitz der Stadt. Abweichend von ihrer Widmung betrifft das auch den Osterweg und die Brandkuhle (beides K114). Die Uhlebüller Straße (K114) ist im Besitz des Kreises Nordfriesland. Der Peter-Schmidts-Weg (L7), der komplette Verlauf der Hauptstraße (teilweise K114) und der nördliche Teil der Rathausstraße gehören hingegen dem Land Schleswig-Holstein, ebenso teilweise abweichend von ihrer Widmung. Zu beachten ist, dass Nebenflächen z. T. andere Eigentümer:innen aufweisen als die Fahrbahn. Dies ist in der Hauptstraße und der Gather Landstraße der Fall, wo einzelne, wenn auch zum Teil nur sehr kleine Flurstücke in städtischem bzw. in Landeseigentum oder sogar in privatem Eigentum sind.

Folglich sind wichtige Erschließungsstraßen, wie die Hauptstraße, nicht in der Gestaltungshandhabung der Stadt. Von der Eigentumszuordnung von Straßen- und Nebenflächen kann jedoch nicht auf die Baulastträger geschlossen werden. Dies kann voneinander abweichen. Für den Zugriff und die Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt ist demnach entscheidend, wer die Baulast trägt (vgl. Kapitel 4.6.1).

Dass bei einigen Straßen Widmung und Eigentum voneinander abweichen, ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 1991 der Durchgangsverkehr von der Hauptstraße auf den Osterweg verlagert wurde (vgl. Kapitel 4.6.3). In diesem Zuge wurde die Widmung der entsprechenden Straßen angepasst. Ein weiterhin vorgesehener Eigentumsübergang hat jedoch bislang nicht stattgefunden.

Im Eigentum der Stadt sind Grünanlagen und Plätze wie der Malmesbury Park, der Wehlenpark, der Stadtpark, der Marktplatz, der Rathausplatz, die Kleingartenanlage und der Spielplatz Mühlenstraße. Auch viele Flächen für die soziale Infrastruktur sind in Kommunalbesitz: das Haus der Jugend, das Rathaus, die Stadtbücherei, das Richard-Haizmann-Museum, die Südtondernsporthalle, das Hallenbad, das Gebäude der Begegnungsstätte in der Friedrich-Paulsen-Straße, die Sportanlagen an der Jahnstraße (inkl. Walter-Rau-Stadion, Skateanlage, Bürgerwiese und Bolzplatz), die Alwin-Lensch-Schule und der ZOB. Weiterhin gehören eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordwesten des Untersuchungsgebiets, einzelne wohngenutzte Flurstücke im Osterweg und in der Marktstraße sowie eine Parkplatzfläche gegenüber der Friedrich-Paulsen-Schule der Stadt. Die Fläche und das Gebäude des Kreisfeuerwehrverbandes Nordfriesland an der Lornsenstraße sowie die Berufliche Schule des Kreises Nordfriesland und das Haus des Handwerks in der Rathausstraße sind im Eigentum des Kreises. Daneben gehören die Flächen und die Gebäude der Friedrich-Paulsen-Schule dem Schulverband Südtondern und das Amtsgebäude mit den dazu gehörigen Flächen dem Amt Südtondern.

Mehrere Wohngebäude und Flächen im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets sind im Eigentum einer Baugenossenschaft. Dazu gehören Flächen und Gebäude in der Wehlenstraße, Hans-Momsen-Straße, Alwin-Lensch-Straße, Böhmestraße, Kieler Straße, Tondernstraße, Mühlenstraße, Schreiberweg sowie unbebaute Flächen in der Rathausstraße in der Nähe der Bahnlinie.

Weitere Eigentümer:innen sind die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Niebüll sowie die katholische Kirchengemeinde Husum. Sie verfügen über Flurstücke samt Kirchengebäude sowie angrenzende Gebäude wie das Gemeindehaus und das Pastorat.

4.2.10 Wohnen

Die Beteiligung der Personen mit Grundeigentum ergab, dass die überwiegende Anzahl der Wohnungen, zu denen eine Rückmeldung vorliegt, eine Größe von 40 bis 59 m² hat (ca. 34 Prozent). Am geringsten sind Wohnungen mit unter 40 m² vertreten (39 Wohnungen; 6 Prozent). Wohnungsgrößen mit 60 bis 79 m² machen einen Anteil von ca. 27 Prozent aus, während die mit 80 bis 99 und über 100 m² Anteile von ca. 18 Prozent bzw. ca. 15 Prozent aufweisen. Darüber hinaus zeigte die Beteiligung, dass 62 Prozent der Wohnungen 2 bis 3 Zimmer aufweisen, gefolgt von Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern (29 Prozent). Lediglich 9 Prozent der Wohnungen der Beteiligten haben 1 Zimmer; gemäß den Beteiligten und auch dem ZKD fehlen insgesamt kleine Wohnungen (vgl. Anlage 3).

Probleme gibt es auch bei der Barrierefreiheit des Bestands: 79 Prozent der beteiligten Personen gaben an, dass in ihren Gebäuden Barrieren vorhanden sind – lediglich 21 Prozent teilen mit, dass ihr Eigentum barrierefrei ist. Auch im Rahmen von Befragungen im Zusammenhang mit dem ZKD wurde deutlich, dass Maßnahmen an den Wohnungen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter dringend erforderlich sind. Angesichts des demografischen Wandels (vgl. Kapitel 3.4) und des Rechts auf selbständiges und selbstgewähltes Wohnen für Menschen mit Behinderungen gemäß der UN-Behindertenrechtskonvention (2009) ist also ein Mangel an entsprechenden Wohnangeboten zu verzeichnen. Auch in der Wohnungsmarktanalyse (2019) wird aufgrund des prognostiziert zunehmenden Anteils von Haushalten mit Senior:innen (Anstieg um 28 Prozent zwischen 2018 und 2035) der Bau von altersgerechtem Wohnraum in der Stadt Niebüll gefordert.

Ein Großteil der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet ist, wie in Kapitel 4.2.9 beschrieben, im privaten Eigentum oder einer Wohngenossenschaft. Gemäß der Beteiligung von Personen mit Grundeigentum sind mehr als die Hälfte der Gebäudeeinheiten, zu denen eine Angabe gemacht wurde (60 Prozent), vollständig oder teilweise vermietet (vgl. Anlage 3). Die gemäß Wohnungsmarktanalyse in den letzten Jahren stark angestiegene durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnen im Kreis Nordfriesland liegt im Jahr 2021 bei etwa 7,60 Euro bzw. 8,10 Euro pro m² bei einer Wohnungsgröße von bis zu 80 bzw. bis 120 m² (Immowelt AG 2022).

Mit den Wohnbedingungen für verschiedene Zielgruppen, z. B. für Familien und Senior:innen, ist die beteiligte Bevölkerung in Niebüll nur teilweise zufrieden. Insbesondere ist bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen, wie auch schon im ZKD, in der Wohnungsmarktanalyse und im STEP ermittelt, trotz teilweise vorhandenem sozialen Wohnungsbaus nicht ausreichend verfügbar. Weiterhin werden sich alternative Wohnformen, wie z. B. in Tiny Houses und Mehrgenerationenwohnen, gewünscht (vgl. Anlagen 2 und 3).

Die Nachfrage nach Bauland ist in Niebüll derzeit sehr hoch. Aktuell befinden sich zwei neue Baugebiete an der Gather Landstraße und der Klanxbüller Straße/Tegelwanger Weg außerhalb des Untersuchungsgebiets in Planung. Aufgrund der in diesem Zusammenhang zu erwartenden Zuzüge kann von einem unmittelbaren Einfluss auf das Untersuchungsgebiet, beispielsweise in Bezug auf Bedarfe der sozialen Infrastrukturen, ausgegangen werden. Auch in der Wohnungsmarktanalyse für den Kreis Nordfriesland (2018) wird für die Stadt Niebüll bis 2030 ein Neubaubedarf von ca. 800 Wohneinheiten prognostiziert.

Zusammenfassende Bewertung Gebäude- und Flächenbestand

MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
■ Nicht mehr zeitgemäße Gestaltungssatzung ■ Städtebauliche Missstände durch Leerstände, dadurch teilweise Beeinträchtigung des Stadtbilds ■ Einige Gebäude mit erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen, zahlreiche Gebäude mit energetischen Bedarfen ■ Untergenutzte Flächen in zentraler Lage mit Beeinträchtigung des Stadtbilds: Marktplatz, Grundstück des Ärztehauses, untergenutzter Trainingsplatz Bürgerwiese ■ Fehlende kleine, barrierefreie und günstige Wohnungen	■ Gestaltungssatzung zur Sicherstellung eines attraktiven Stadtbilds vorhanden ■ Stadtzentrum mit verdichteten städtebaulichen Strukturen und breitem Nutzungsangebot ■ Vielzahl historischer, stadtbildprägender Gebäude(-strukturen) ■ Hoher Anteil an denkmalgeschützter und stadtbildprägender Gebäudesubstanz ■ Hohe Mitwirkungsbereitschaft der Menschen mit Grundeigentum ■ Brachliegende Flächen mit Entwicklungspotenzial verteilt im Untersuchungsgebiet, Baulandkataster mit möglichen Flächen zur Nachverdichtung vorhanden

4.3 Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Gewerbe und Industrie

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Gewerbebetriebe und keine Industrieanlagen. Lediglich östlich der neg-Bahnlinie, außerhalb des Untersuchungsgebiets, liegt ein Gewerbegebiet.

Einzelhandel und Dienstleistungen

Im Untersuchungsgebiet finden sich, vordergründig in der Hauptstraße, viele Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Im Bereich des Einzelhandels gibt es u. a. inhabergeführte Bekleidungsgeschäfte, eine Buchhandlung, Lebensmittelgeschäfte (Aldi Markt, Unverpackt Laden) oder ein Drogeriemarkt. Vorhandene Dienstleistungen sind z. B. ein Sonnenstudio, Steuerberatungsbüros, Bankfilialen, Frisiersalons, Massage- und Kosmetikangebote und ein Bestattungsunternehmen. Die Vielzahl an inhabergeführten Geschäften und die große Angebotsvielfalt, die auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als Stärke empfunden wurde, ist jedoch auch gemäß der Lenkungsgruppe einem steigenden Druck aufgrund von Konkurrenzen zum großflächigen Einzelhandel und Filialisten ausgesetzt (STEP 2010). Im STEP (2010) wurden bereits städtische Leitziele zur Einzelhandelsentwicklung verabschiedet, die beispielsweise den Handel mit zentrumsrelevantem Sortiment außerhalb des Innenstadtbereichs beschränken. Ein aktuelles Einzelhandelskonzept liegt nicht vor.

Jeden Samstag findet auf dem Rathausmarkt zwischen 8 und 12.30 Uhr ein Wochenmarkt mit verschiedenen Angeboten statt. Hier können u. a. Lebensmittel, aber auch Bekleidung oder Kinderspielzeug erworben werden. Trotz eines aus der Sicht der beteiligten Bevölkerung rückläufigen Angebots wird der Wochenmarkt gerne genutzt (vgl. Anlage 2).

Seit 1929 gibt es den Handels- und Gewerbeverein Niebüll e. V., der die Bereiche Handel, Handwerk, Gewerbe und Dienstleistung vertritt. Mit seinen rund 200 Mitgliedern initiiert der Verein gemeinsam mit der Stadt Niebüll das unten beschriebene Stadtmarketing und organisiert u. a. verkaufsoffene Sonntage, das Hauptstraßenvergnügen (s. u.), den Weihnachtsmarkt sowie die alle vier Jahre stattfindende Niebüll-Messe.

Im Jahr 2012 wurde aus einer Gemeinschaftsinitiative der Stadt und des Handels- und Gewerbevereins Niebüll e. V. die Stadtmarketing Niebüll GmbH gegründet, die neben der Vermarktung der Stärken und Potenziale der Stadt auch die Imagebildung fokussiert. Zusätzlich soll die Standortqualität verbessert, die Lebensqualität erhöht und die Attraktivität, der Tourismus und die Kultur der Stadt gefördert werden. In regelmäßigen Arbeitskreisen tauschen sich verschiedene Akteursgruppen über Projekte und Ideen aus, wie zum Beispiel die zweijährig stattfindende Kulturnacht. In diesem Zusammenhang wurden u. a. auch die Ortsbegrüßungsschilder neugestaltet und allgemein die globalen Nachhaltigkeitsziele auf kommunaler Ebene konkretisiert. Seit 2020 gibt es als Nachfolger für ein analoges Stadtmagazin das digitale Stadtmagazin niebuell blog. Die Stadtmarketing GmbH kümmert sich darüber hinaus um die Homepage www.niebuell.de, um Infostelen sowie Werbe- und Marketingmaßnahmen in der Innenstadt.

Relevante Projekte auf der Ebene des Kreises sind u. a. der regionale von der LAG AktivRegion Nordfriesland e. V. (vgl. Kapitel 3.3) initiierte Online-Marktplatz „Friesennetz“, der regionale Shops und Geschäfte, die bisher keine Aktivität im Online-Handel und Online-Marketing genutzt haben, vernetzt. Das Ziel hierbei ist die Gewerbetreibenden nach dem coronabedingten Lockdown im Jahr 2020 zu stärken. Durch besondere Aktionen wie Coupon-Systeme oder die Nominierung von Shops der Woche soll die Wirtschaft vor Ort gestärkt werden.

Darüber hinaus ist auch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordfriesland mbH (WFG NF) in Nordfriesland aktiv. Die zu 100 Prozent im kommunalen Eigentum befindliche WFG NF kümmert sich u. a. sowohl um das Standortmarketing für den Kreis und die Kommunen als auch um Konversionsmanagement, Existenzgründungen und Fachkräfteberatungen in Form von Workshops.

Gastronomie und Tourismus

Gastronomiebetriebe, wie Restaurants, Cafés, Bistros und Imbisse befinden sich in der Friesischen Straße, der Hauptstraße, der Böhmestraße und der Rathausstraße. Die geringe Anzahl der (Außen-)Gastronomiebetriebe und die damit einhergehende starke Auslastung bzw. Überlastung der vorhandenen Gastronomieangebote wurden im Masterplan (2021) und im Rahmen der Beteiligung kritisiert. In diesem Zusammenhang wurde eine größere Vielfalt sowie der Ausbau der gastronomischen Angebote in der Stadt gefordert, insbesondere an der Hauptstraße und am Rathausplatz (vgl. Anlage 2 und 3).

Niebüll ist ein anerkannter Luftkurort und hat in den letzten Jahren steigende Übernachtungszahlen zu verzeichnen (vgl. Kapitel 3.5). Neben der Funktion als Drehscheibe zu den Inseln sind als Anziehungspunkte die zahlreichen Museen, das Naturbad Wehle, das Hallenbad und das Kino zu nennen. Im Untersuchungsgebiet befindet sich der privat geführte Niebüller Hof, ein Hotel mit rund 300 Betten, einem Restaurant und Tagungsräumen. Darüber hinaus lassen sich Ferienwohnungen und Zimmer, beispielsweise in der Friedrich-Paulsen-Straße und dem Kirchsteig, finden. Im Süden der Stadt, außerhalb des Untersuchungsgebiets, liegt zudem ein im Jahr 2019 eröffnetes Hotel mit 102 Betten.

Der Niebüller Marktplatz wird mit 25 Stellplätzen z. T. als Wohnmobilparkplatz genutzt. Der kostenpflichtige Parkplatz verfügt über Strom, Wasser, Versorgungs- und Entsorgungsstationen sowie kostenloses WLAN und einer öffentlichen Sanitäreinrichtung. Bereits im Generalverkehrsplan (2013) wurde darüber diskutiert, Parkplatzalternativen für die Stellplatzsituation auf dem zentral liegenden Marktplatz zu suchen (vgl. Kapitel 4.2.8).

Aktuell sind die Nordfriesland-Tourismus GmbH sowie der Tourismusverein Niebüll und Umgebung e. V. für Niebüll und das Umland aktiv. Die Nordfriesland-Tourismus GmbH, die u. a. das Urlaubsmagazin „nordseeküste nordfriesland“ veröffentlicht hat, ist jedoch in Auflösung. Ihre Aufgaben werden künftig von der 2021 gegründeten Lokalen Tourismus Organisation (LTO) Nordseeküste Nordfriesland e. V. übernommen. Der Tourismusverein Niebüll und Umgebung e. V. existiert seit 1974 und betreibt eine Tourismusinformation in der Bahnhofstraße außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Veranstaltungen

Im zentralen Bereich der Hauptstraße findet seit 1986 im Mai jährlich (mit Ausnahme 2020 und 2021) das Straßenfest Hauptstraßenvergnügen statt. Auf drei Bühnen finden auf dem vom Handels- und Gewerbeverein Niebüll e. V. veranstalteten Fest verschiedene Konzerte statt; auch gibt es einige Fahrgeschäfte, eine Versteigerung von Fundstücken und einige Geschäfte und soziale Infrastrukturen wie die Freiwillige Feuerwehr präsentieren sich. Eine weitere regelmäßige Veranstaltung ist der Niebüller Stadtwerkelauf. Unterstützt wird der Lauf durch den TSV, die Freiwillige Feuerwehr Niebüll-Deezbüll und den Förderverein Ausdauersport Nordfriesland. Die Läufe sind zwischen 2,6 und 12 Kilometer lang; Start und Siegerehrung finden jeweils auf dem Rathausplatz statt. Ebenso auf dem Rathausplatz findet jährlich der Niebüller Weihnachtsmarkt statt. Dieser wird ebenso vom Handels- und Gewerbeverein Niebüll e. V. veranstaltet. Insgesamt gibt es damit einige jährlich stattfindende Veranstaltungen, die identitätsstiftend sein können und sowohl Bewohnende als auch Besuchende ansprechen.

Innenstadtprogramm

Derzeit befindet sich die Stadt Niebüll im Programm zur Förderung der Innenstadtentwicklung und der Stadt- und Ortszentren, im sogenannten Innenstadtprogramm des Landes Schleswig-Holstein. Unter dem Titel „Attraktivitätssteigerung der Innenstadt von Niebüll“ sollen hier kurzfristig verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden, wie z. B. ein Citymanagement (Personalstelle für zwei Jahre), ein Verfügungsfonds für investive Maßnahmen, ein Gastronomieentwicklungskonzept und ein Leerstandsmanagement.

Zusammenfassende Bewertung Handel, Dienstleistung und Gewerbe

MÄNGEL UND KONFLIKTE

- Zunehmende Konkurrenzen für den inhabergeführten Einzelhandel
- Fehlendes Einzelhandelskonzept
- Mangelnde gastronomische Angebote, insbesondere Außengastronomie an der Hauptstraße und am Rathausplatz

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Vielzahl kleiner inhabergeführter Geschäfte
- Konzentration der Geschäfte in der zentralen Hauptstraße
- Angebotsvielfalt in Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich inkl. Wochenmarkt
- Vorhandener Handels- und Gewerbeverein inkl. Stadtmarketing
- Initiativen auf Kreisebene, wie Online-Marktplatz „Friesennetz“ und aktive Wirtschaftsförderungsgesellschaft
- Vorhandensein eines Tourismusvereins
- Steigende Übernachtungszahlen
- Jährlich wiederkehrende, identitätsstiftende Veranstaltungen und Feste für Bevölkerung und Besuchende
- Kurzfristige Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt im Rahmen des Innenstadtprogramms vorgesehen

4.4 Soziale Infrastruktur

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

4.4.1 Bildung

In die Kategorie der Bildungseinrichtungen fallen die örtlichen Schulen, Volkshochschulen sowie Bibliotheken. Im Untersuchungsgebiet gehören hierzu drei Schulen, die Stadtbücherei sowie eine berufliche Beratungsstelle.

Schulen

Die drei- bis fünfzügige **Alwin-Lensch-Grundschule** liegt südlich im Untersuchungsgebiet an der Marktstraße. Besuchert werden hier ca. 380 Schulkinder aus Niebüll sowie aus einigen Nachbargemeinden. Die Schule verfügt über ein DaZ-Zentrum (Deutsch als Zweitsprache) mit zusätzlichen Deutschstunden für Kinder mit einer anderen Muttersprache. Als offene Ganztagschule bietet die Schule eine Betreuung von 7 bis 17 Uhr an, teilweise auch in den Ferien.



Abbildung 48: Alwin-Lensch-Grundschule

Das der Sachgesamtheit Alwin-Lensch-Schule angehörende denkmalgeschützte Gebäude stammt aus den Jahren 1950 und 1958. Gemäß der Bestandsaufnahme weisen Teile des Gebäudes einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf hinsichtlich der Fassade auf. Zu der Schule gehören zwei auch vom Turn- und Sportverein Rot-weiß Niebüll (TSV) genutzte Sporthallen (vgl. Kapitel 4.4.7), die beide nicht barrierefrei sind. Bei der westlichen, etwas größeren Halle aus den 1990er Jahren gibt es gemäß der Integrierten Sportentwicklungsplanung Niebüll (2012) Mängel hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit, während bei der östlichen Halle aus den 1960er Jahren teilweise Ausstattungselemente fehlen (größere Kletterwand, Basketballkörbe, kindgerechte Spielgeräte). Der Schulhof der Grundschule verfügt über zwei Teilbereiche, wovon der Teil südwestlich des Schulgebäudes ausschließlich den Kindern der ersten Klasse zugeordnet ist. Der im Innenhof liegende größte, barrierefreie Teilbereich des Schulhofs verfügt über Baumbestand sowie seit einer Umgestaltung im Jahr 2020 über viele Sportflächen (Laufbahn, kleine Fußballfelder, Turngeräte, Klettergerüste) und Aufenthaltsangebote (verschiedene Sitzmöglichkeiten), ist jedoch fast vollständig versiegelt. Der andere Schulhofteil ist versiegelt, we-



Abbildung 49: Schulhof Grundschule

niger zeitgemäß und weist deutlich weniger Spielangebote auf (einige Klettergerüste). Gleichzeitig sind dort zahlreiche Bereiche nicht barrierefrei erreichbar. Zur Grundschule gehört ferner ein ausschließlich von der Schule genutzter Sportplatz mit einem Rasenplatz und Leichtathletikanlagen westlich des Schulgebäudes. Er verfügt über Fußballtore, ein Beachvolleyballnetz, eine Weitsprunganlage und eine Laufbahn. Der Zustand des 2017 sanierten Sportplatzes ist gut, jedoch sind weite Teile des Platzes nicht barrierefrei erreichbar, sodass die Teilhabe eingeschränkt ist.

Nördlich der Grundschule befindet sich ebenso an der Marktstraße die **Friedrich-Paulsen-Schule (FPS)**, ein Gymnasium. Dieses besuchen derzeit etwa knapp 1.000 Kinder und Jugendliche aus Niebüll und den umliegenden Gemeinden. An der Schule wird das Abitur i. d. R. nach 13 Schuljahren absolviert. Als offene Ganztagschule werden verschiedene Angebote bis 15.30 Uhr organisiert; hierzu gehören u. a. DaZ-Kurse, eine Hausaufgabenhilfe oder eine Förderung bei Lese-Rechtschreib-Schwäche.



Abbildung 50: FPS

Der denkmalgeschützte Altbau der Schule von 1923 bis 1925 wurde im Laufe der Zeit durch weiteren Bauten ergänzt, wie zuletzt die Mensa von 2011. Gemäß der Bestandsaufnahme weisen große Teile der Gebäude einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf hinsichtlich der Fassade und des Sockels auf. Zur Schule gehört eine auch vom TSV genutzte Ein-Feld-Halle aus den 1930er Jahren, die zusätzlich zur unter Kapitel 4.4.7 beschriebenen Südtondornsporthalle genutzt wird. Die Ein-Feld-Halle weist gemäß der Sportentwicklungsplanung verschiedene Mängel in



Abbildung 51: Schulhof FPS

Bezug auf fehlende Ausstattung (z. B. Basketballkörbe), energetische Mängel (z. B. ineffizient platzierte Heizkörper) und Mängel am Bodenbelag auf. Dennoch fehlen der FPS Kapazitäten für den Sportunterricht. Der Schulhof verfügt über verschiedene Sportmöglichkeiten (Fußballtore, Tischtennisplatte, Basketballkörbe) sowie mehrere Bänke. Die Einbauten sind verwittert, der Schulhof fast vollständig versiegelt und es fehlt trotz des attraktiven alten Baumbestands an einer Gestaltung oder Gliederung der Fläche sowie an diverseren Nutzungsmöglichkeiten. Zur FPS gehört ein ebenfalls vom TSV genutzter Sportplatz mit einem Rasenplatz und Leichtathletikanlagen westlich des Schulgebäudes. Er verfügt über mobile und feste Fußballtore, einen Basketballkorb, eine 400m-Laufbahn, eine Weitsprunganlage und ein Beachvolleyballfeld. Die Nutzung des Rasenplatzes ist derzeit aufgrund der nicht funktionstüchtigen Drainage nur eingeschränkt möglich, das Beachvolleyballfeld ist ungepflegt und weite Teile des Sportplatzes nicht barrierefrei erreichbar, sodass die Teilhabe eingeschränkt ist.

Östlich im Untersuchungsgebiet befindet sich an der Rathausstraße in einem Gebäude von 1950 ein Teil der **Beruflichen Schule Niebüll**. Zusammen mit dem Standort im Schulzentrum nördlich des Untersuchungsgebiets können hier die schulischen Einheiten von verschiedenen Berufsausbildungen sowie verschiedene Schulabschlüsse absolviert werden. Insgesamt gibt es an der Schule an beiden Standorten derzeit ca. 2.200 Schüler:innen.



Abbildung 52: Berufliche Schule Niebüll

Außerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es in Niebüll vier **weitere Schulen**: die Gemeinschaftsschule Niebüll im Schulzentrum nördlich des Untersuchungsgebiets, die dänische Grundschule und die Carl-Ludwig-Jessen-Schule südlich des Untersuchungsgebiets, eine Förderschule mit dem Schwerpunkt geistige Entwicklung sowie die Drei-Harden-Schule, eine weitere Förderschule als sogenannte Schule ohne Schüler:innen – d. h. diese unterstützt die Schüler:innen in den verschiedenen Regelschulen eines größeren Einzugsgebiets.

Weitere Angebote

Als Teil der Bildungsangebote ist auch die **Stadtbücherei** Niebüll am Rathausplatz von Bedeutung. Diese verfügt über rund 40.000 Medien, wie Bücher, CDs, Spiele oder Zeitschriften. Sie hat an fünf Tagen in der Woche geöffnet. Über das reguläre Bibliotheksangebot hinaus werden Veranstaltungen, wie z. B. literarische Stadtspaziergänge, Lesungen, Vorlesestunden für Kinder und Ausstellungen angeboten. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1890 ist barrierefrei nutzbar, weist jedoch gemäß der Bestandsaufnahme einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Mittelfristig sind die Räumlichkeiten der Bücherei nicht mehr ausreichend, um ein zeitgemäßes Medienangebot inkl. entsprechenden Veranstaltungen anbieten zu können.



Abbildung 53: Stadtbücherei

Wissenschaftliche Veranstaltungen in Form von Vorträgen oder Führungen werden zudem durch die **Schleswig-Holsteinische Universitätsgesellschaft**, Sektion Niebüll angeboten. Diese nutzt hierfür beispielsweise Veranstaltungsorte im Rathaus oder der FPS; feste Räumlichkeiten, z. B. für die Organisation, gibt es nicht.

Südlich davon befindet sich in Trägerschaft der SALO+PARTNER GmbH an der Hauptstraße eine Beratungsstelle für berufliche **Rehabilitation und Integration**. Diese ist in den Bereichen Teilhabe am Arbeitsleben, berufliche Weiterbildung sowie Aktivierung/Vermittlung aktiv, mit dem Ziel des (Wieder-)Einstiegs ins Arbeitsleben, insbesondere auch für Menschen mit Beeinträchtigungen.

Außerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es weitere für die Bewohnenden des Untersuchungsgebiets relevante Angebote. Hierzu gehört die **Volkschule** nördlich des Untersuchungsgebiets im Schulzentrum, die auch

Kurse in der FPS anbietet. Das Programm umfasst verschiedene Angebote u. a. aus den Bereichen Gesellschaft, Kultur, Gesundheit, Sprachen und Berufe/EDV. Östlich des Untersuchungsgebiets befindet sich eine **Musikschule**, die Instrumental- sowie Gesangsunterricht anbietet.

4.4.2 Kinderbetreuung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Kitas. Die **Kinderkrippe Pustebume** in Trägerschaft des gemeinnützigen Vereins für Jugenderholung e. V. liegt südlich im Untersuchungsgebiet am Westersteig. In zwei Gruppen werden hier in dem denkmalgeschützten Gebäude von 1908 über 40 Kinder von drei bis sechs Jahren zwischen 7 und 15.30 Uhr betreut.



Abbildung 54: Kinderkrippe Pustebume

An der Hauptstraße zentral im Untersuchungsgebiet befindet sich in Trägerschaft der Kindernest Niebüll GmbH mit der **Kita VR-Robbie** die Betriebs-Kita der VR-Bank. Diese verfügt über 10 Plätze für Kinder mit bis zu drei Jahren, die maximal zwischen 7 und 17 Uhr betreut werden können.

Weitere Kitas befinden sich in der direkten Nähe des Untersuchungsgebiets. Hierzu gehören kirchliche Kitas: die Kita Bunte Welt, die Kita Wolkenschieber und das Montessori Kinderhauses. Weiterhin gibt es eine dänische Kita in Trägerschaft des Dansk Skoleforening for Sydslesvig e. V., die Kita Rappelkiste in Trägerschaft der Lebenshilfeeinrichtungen Niebüll GmbH und eine freie Kita des Trägers Verein für Jugenderholung e. V.

Gemäß den Informationen der Stadt Niebüll überschreitet die Nachfrage nach Kitaplätzen das Angebot. Während der Bedarf im Ü3-Bereich knapp bedient ist, reichen insbesondere im U3-Bereich die Plätze nicht aus. Teilweise werden in Niebüll außerhalb des Untersuchungsgebiets bereits Neubaumaßnahmen von Kitas umgesetzt, die jedoch den Bedarf noch nicht vollständig bedienen können. Weiterhin würden vorhandene Kitas teilweise gerne mehr Plätze anbieten, verfügen jedoch nicht über ausreichende Räumlichkeiten. Auch im Rahmen der Beteiligung wird das Betreuungsangebot als nicht ausreichend empfunden (vgl. Anlage 2). Im ZKD (xxx) wird zudem prognostiziert, dass aufgrund von nach Sylt pendelnden Eltern die Nachfrage für längere und flexible Betreuungszeiten steigen wird.

4.4.3 Fürsorge

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

Nördlich im Untersuchungsgebiet gibt es an der Uhlebüller Straße das **Sozialkaufhaus Werkstatt 1** des Trägers Diakonisches Werk Südtondern. Dort können montags bis freitags von 9.00 bis 15.00 Uhr gebrauchte, gespendete Artikel, wie Möbel, Hausrat oder Kleidung günstig erworben werden. Es trägt sich teilweise über die Einnahmen der Verkäufe, teilweise durch Eigenmittel des Diakonischen Werks. Ebenfalls in Trägerschaft des Diakonischen Werks befindet sich angrenzend das **KIMs Café**, ein interkulturelles Begegnungszentrum. Dieses bietet neben einem offenen Treffpunkt verschiedene Angebote und Veranstaltungen, wie z. B. ein einmal wöchentlich stattfindendes Frauencafé und ein Mädchencafé, ein Nähcafé sowie einen Upcycling-Kurs.



Abbildung 55: Sozialkaufhaus Werkstatt 1

Im Gebäude der Amtsverwaltung (vgl. Kapitel 4.4.6) hat der Kreisverband Nordfriesland des **Sozialverbands Deutschland e. V. (SoVD)** seinen Sitz. Der SoVD bietet dort wöchentlich Sprechstunden zur Sozialberatung an, verfügt jedoch nicht über eigene Räumlichkeiten.

An Kinder und Jugendliche ab zehn Jahren richtet sich das **Haus der Jugend** in Trägerschaft der Stadt Niebüll zentral im Untersuchungsgebiet an der Hans-Momsen-Straße. Montags bis freitags von 13.00 bis 20.00 Uhr können in dem offenen Jugendtreff verschiedene Räumlichkeiten, wie ein Musik- oder ein Gamingraum genutzt werden, es gibt Darts und Tischkicker sowie regelmäßige Angebote wie Sport oder Kochen und Essen. Gemäß dem ZKD (xxx) besuchen das Haus der Jugend durchschnittlich 25 Kinder und Jugendliche pro Tag. Das Gebäude ist barrierefrei, in einem guten Zustand und kann seine Funktion gut erfüllen. Bedarfe gibt es jedoch hinsichtlich der Energieversorgung, die bislang nicht auf erneuerbare Energien umgestellt ist.



Abbildung 56: Haus der Jugend

In Trägerschaft der Kinderneest gGmbH gibt es nördlich im Untersuchungsgebiet an der Lorenz-Jannsen-Straße die **Förderungs- und Beratungsstelle Kinderneest**. Deren Angebote umfassen die Bereiche Frühförderung, Einzelintegration und systemische Beratung.

In dem ehemaligen Mädchenheim der FPS an der Friedrich-Paulsen-Straße konzentrieren sich verschiedene Angebote aus dem Bereich der Fürsorge. So gibt es die **Frauenberatung + Notruf**, eine anerkannte Beratungsstelle

bei häuslicher Gewalt des Trägers Unabhängige Frauengruppe Husum e. V. Finanziert wird der Verein durch verschiedene, jährlich zu beantragende öffentliche Zuwendungen sowie Spenden, Mitgliedsbeiträge und Bußgelder durch gerichtliche Zuweisung. Die zwei Mal wöchentlich geöffnete Stelle wendet sich an Frauen und Mädchen ab 16 Jahren und bietet Beratung und psychosoziale Begleitung in verschiedenen Fällen, wie z. B. psychischen Belastungen, körperlicher oder seelischer Gewalt oder Konflikten in Partnerschaft, Familie oder Arbeitsplatz. Weiterhin werden Fortbildungen und Vorträge zur Prävention und Öffentlichkeitsarbeit angeboten. Zusätzlich besteht hier die 1977 gegründete **Begegnungsstätte** mit Freizeitangeboten für ältere Menschen. Verschiedene Träger wie DRK, evangelische und katholische Kirche, zusammengeschlossen 1976 in der Arbeitsgemeinschaft Begegnungsstätte Niebüll, bieten hier größtenteils kostenfrei u. a. Spielenachmittage, Vorträge, Klönschnack mit Kaffee und Kuchen sowie Ausflüge an. Insgesamt ist das Gebäude nicht barrierefrei und sanierungsbedürftig: Der abgängige Dachstuhl ist gemäß von Informationen der Stadt derzeit nur aufgrund einer 2018 durchgeführten Notmaßnahme dicht und das Gebäude insgesamt energetisch veraltet (teilweise Einfachverglasung, veraltete Heizung, unzureichende Wärmedämmung). Es fehlen Räumlichkeiten, um allen interessierten Gruppen Platz bieten zu können. Insbesondere angesichts der Coronapandemie und der steigenden Energiepreise kann von einem erhöhten Bedarf an Beratungsleistungen und Begegnungsmöglichkeiten ausgegangen werden.

Zentral im Untersuchungsgebiet befindet sich das **Wilhelminen-Hospiz**. Hier kümmern sich hauptamtliche sowie ehrenamtliche Kräfte stationär um maximal elf Personen. Weiterhin gibt es einen ambulanten Hospizdienst und spezielle Angebote für Kinder und Jugendliche, für Eltern von Sternenkindern und für Menschen mit kognitiven Beeinträchtigungen.



Abbildung 57: Wilhelminen-Hospiz

Für Menschen mit geistigen und seelischen Beeinträchtigungen ist in Niebüll die 1982 gegründete Soziale Einrichtungen Nordfriesland gGmbH (**SENGGmbH**) aktiv. Diese bietet im gesamten Stadtgebiet mehrere inklusive, selbstorganisierte **Wohnangebote** für diese Zielgruppe an, darunter auch in der Rathausstraße im Untersuchungsgebiet. Die **Geschäftsstelle** sitzt in der Friedrich-Paulsen-Straße. Ferner gibt es im südwestlichen Untersuchungsgebiet die **ambulant betreute Wohngemeinschaft Schreiberweg**. Seit 2016 gibt es hier 25 barrierefreie Apartments für Menschen mit Behinderung, die hier selbstbestimmt, aber mit Unterstützung leben können. Vermieterin ist eine Baugenossenschaft, während die Mürwiker GmbH bei Bedarf Betreuungs- und Pflegedienstleistungen übernimmt.

Angebote außerhalb des Untersuchungsgebiets

Außerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es weitere für die Bewohnenden relevante Angebote. Hierzu gehören zwei **Pflegeheime**: die Senioren-Residenz „Niebüll-Gath“ nordöstlich des Untersuchungsgebiets der Alloheim-Gruppe (95 Plätze) sowie der Friesische Wohnpark an der westlichen Untersuchungsgebietsgrenze der Stiftung Uhlebühl (121 Plätze). Am gleichen Standort werden von der Stiftung weiterhin 22 Wohnungen für Betreutes Seniorenwohnen angeboten. Damit sind die stationären Pflegeplätze in Niebüll gemäß dem ZKD perspektivisch aufgrund der derzeit vollständigen Auslastung und der steigenden Bedarfe nicht ausreichend. Weiterhin gibt es östlich des Untersuchungsgebiets eine **Tagespflege** der Diakonie Nordfriesland, die jedoch den vorhandenen Bedarf

ebenso nicht ausreichend bedienen kann (ZKD xxx). Gemäß dem ZKD fehlen weiterhin Pflegeangebote für Menschen mit geistiger Behinderung, insbesondere stationäre Pflegeplätze.

Das Diakonische Werk Südtondern unterhält zusätzliche Angebote in Niebüll, wie das **Beratungs- und Bildungszentrum** (BBZ), das u. a. Suchtberatung und Suchtbehandlung, Erziehungs-, Familien-, Paar- und Lebensberatung sowie Wohnungslosenhilfe nordöstlich des Untersuchungsgebiets anbietet. In der **evangelischen Familienbildungsstätte** nordöstlich des Untersuchungsgebiets gibt es verschiedene Veranstaltungen und Kurse, Gesprächsgruppen und Freizeitaktivitäten (z. B. Sport, Spielkreise, kreative Angebote, Seminare, Ferienbetreuung).

Das Deutsche Rote Kreuz (**DRK**) hat in Niebüll ebenso einen Ortsverein, der südlich des Untersuchungsgebiets sitzt. Eine vom DRK getragene **Kleiderkammer** ist zwei Mal wöchentlich nordöstlich des Untersuchungsgebiets geöffnet. Eine Lebensmittelausgabe für Menschen mit geringem Einkommen gibt es mit der **Tafel Südtondern e. V.** östlich des Untersuchungsgebiets. Es gibt einen **AWO-Ortsverein**, der jedoch über keine festen Räumlichkeiten verfügt.

Weiterhin sind in Niebüll Vereine aktiv, die sich für Menschen mit Behinderung einsetzen: die **Lebenshilfe** und der Verein **KoMeT**. Ein weiterer Akteur sind die **Mürwiker Werkstätten**, die Eingliederungshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung in den Bereichen Bildung, Arbeit und Wohnen sowie eine Tagesgruppe bieten.

Weitere Bedarfe

Gemäß den Beteiligungsprozessen im Rahmen des ZKD und der VU (vgl. Anlage 2.1) fehlt es in Niebüll an Freizeitangeboten für Jugendliche. Vorgeschlagen wird beispielsweise ein (selbstverwalteter) Jugendtreff. Auch eine aufsuchende Jugendarbeit mit Unterstützungs- und Hilfsangeboten für Jugendliche fehlt ggf. gemäß dem ZKD.

Weiterhin mangelt es gemäß dem ZKD an Angeboten der Ferienbetreuung, da vormals bestehende Angebote der AWO auf dem Gelände des TSV, die von 80 bis 90 Kindern genutzt wurden, aufgrund des hohen ehrenamtlichen Aufwands aufgegeben wurden.

4.4.4 Gesundheit

Die medizinische Versorgung ist gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel und der daraus resultierenden steigenden Nachfrage an diesbezüglichen Dienstleistungen von besonderer Bedeutung. Auch Niebüll ist von einer zunehmenden Überalterung betroffen, wodurch die gesundheitsspezifische Infrastruktur einen hohen Stellenwert in der örtlichen Nahversorgung einnimmt. Zu den erhobenen Einrichtungen zählen Praxen für Allgemeinmedizin, für verschiedene spezialisierte Fachrichtungen sowie zahnärztliche Praxen, Apotheken, Optiker:innen, Physiotherapiepraxen, Rettungsdienste, Sanitätshäuser und ambulante Pflegedienste.

Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt 21 Praxen, Apotheken oder andere Angebote aus dem Bereich Gesundheit. Diese konzentrieren sich im südlichen Bereich der Hauptstraße, verteilen sich aber auch im restlichen Untersuchungsgebiet. Von Bedeutung ist insbesondere das Ärztehaus in der Marktstraße, in dem sich mehrere Angebote aus diesem Bereich an einem Standort bündeln.

Insgesamt sind drei Praxen für Allgemeinmedizin im Untersuchungsgebiet vorhanden (im Süden des Untersuchungsgebiets an der Marktstraße sowie im Norden an der Lorenz-Jannsen-Straße). Damit sind sie für die Bewohnenden des Gebiets in einer Entfernung von unter einem Kilometer erreichbar, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit für viele gegeben ist. Diese Praxen sind jedoch stark ausgelastet, was sich aufgrund von zu erwartenden zunehmenden Bedarfen weiter verstärken wird; gleichzeitig sind einige Praxen aufgrund von Verrentungen zeitnah nachzubersetzen.

Die zwei Praxen für Zahnmedizin, darunter ein Kieferorthopäde, befinden sich zentral im Untersuchungsgebiet am Westersteig sowie im nördlichen Bereich der Hauptstraße. Weiterhin gibt es im Untersuchungsgebiet einige Praxen der Fachmedizin, die im südlichen Bereich der Hauptstraße, im angrenzenden Westersteig oder im Ärztehaus angesiedelt sind (Augenheilkunde Gynäkologie, Psychotherapie und ein HNO). Weitere wichtige Fachärzt:innen befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebiets, direkt östlich angrenzend in einem großen Medizinischen Versorgungszentrum (Orthopädie, Neurologie sowie Kinder- und Jugendmedizin) sowie in einer Tagesklinik für Menschen mit psychischen Erkrankungen. Nordwestlich des Gebiets gibt es ein weiteres Medizinisches Versorgungszentrum (Chirurgie, Orthopädie, Onkologie, Hämatologie, Radiologie) und verschiedene Einzelpraxen (Kardiologie, Dermatologie, Psychiatrie). Das Klinikum Nordfriesland an der Gather Landstraße nordwestlich des Untersuchungsgebiets vervollständigt das medizinische Angebot in Niebüll, auch für das Umland. In der Beteiligung wird das fachmedizinische Angebot aufgrund langer Wartezeiten dennoch als zu gering beurteilt (vgl. Anlage 2), es mangelt insbesondere wie im gesamten Kreis an psychotherapeutischen Praxen (ZKD xxx).

Die drei Apotheken sind in der Hauptstraße sowie im Ärztehaus an der Marktstraße zu finden, wobei bei zweien gemäß dem ZKD ebenso mittelfristig eine Nachfolge zu finden sein wird. Weitere Einrichtungen aus dem Bereich Gesundheit im Untersuchungsgebiet sind ein Covid-Testzentrum, eine Praxis für Logopädie, Ergotherapie und Physiotherapie sowie eine weitere Physiotherapiepraxis, Optiker:innen, eine Heilpraktikerin und ein Sanitätshaus. Pflegedienste befinden sich im weiteren Stadtgebiet von Niebüll nordöstlich und westlich des Untersuchungsgebiets. Diese können gemäß dem ZKD die vorhandenen Bedarfe nicht ausreichend bedienen.

4.4.5 Kultur

Den Kulturangeboten zugeordnet werden Institutionen wie Kirche, Konzerthaus und Museum, aber ebenso Begegnungsstätten und Lokalzeitungen.

Am Rathausplatz befindet sich im denkmalgeschützten alten Rathausgebäude von 1928 das 1986 eröffnete **Richard-Haizmann-Museum**, ein Museum für moderne Kunst. Gezeigt werden in fünf Ausstellungsräumen Werke des Bildhauers, Malers und Grafikers Richard Haizmann, der etwa 30 Jahre in Niebüll lebte, sowie wechselnde Ausstellungen mit Kunst aus der Klassischen Moderne und der Gegenwart. Das Museum ist bei freiem Eintritt dienstags bis sonntags jeweils für einige Stunden geöffnet. Zusätzlich werden durch den Verein der



Abbildung 58: Richard-Haizmann-Museum

Freunde des Richard-Haizmann-Museums Veranstaltungen, wie z. B. Konzerte oder Lesungen, sowie eine Kindermalschule angeboten. Trägerin des Museums ist die Stadt Niebüll, die für übergeordnete Aufgaben, wie z. B. den übergreifenden Einsatz von Personal, im Juli 2022 dem Museumsverbund Nordfriesland beigetreten ist. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist barrierefrei nutzbar. Es ist jedoch gemäß der Bestandsaufnahme durch einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (Fassade, Sockel) gekennzeichnet, nur unzureichend wärmegeklämmt und einige technische Anlagen sind veraltet. So ist eine energetische Sanierung notwendig. Ferner fehlen Lagerflächen sowie Räumlichkeiten für Projektarbeiten, wie z. B. für Schulen oder Kitas.

In der **Ev.-Luth. Kirchengemeinde Niebüll** im nordöstlichen Untersuchungsgebiet (Kirchstraße/Friesische Straße) gibt es neben den regulären Gottesdiensten eine wöchentlich probende Kantorei, einen Gospelchor, zwei Kinderchöre für Kinder ab sechs bzw. zehn Jahren und eine Gruppe Pfadfinder:innen. Weiterhin finden in der Kirche verschiedene Konzerte statt, aufgrund der Akustik teilweise auch von übergeordneten Kulturträgern wie dem Schleswig-Holstein-Musik-Festival. Das Kirchengebäude wurde 1729 errichtet, das Pastorat 1846 und das Gemeindehaus 1986; Kirchengebäude und Pastorat samt Freiflächen stehen als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Gemäß der Bestandsaufnahme weist das Kirchengebäude einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in Bezug auf Fassade und Sockel auf. Zusätzlich gibt es zentral im Untersuchungsgebiet an der Marktstraße die **Katholische Kirche St. Gertrud**. Diese bietet die regulären Kirchenangebote wie Gottesdienste oder Trauungen an. Auch eine **Moschee** ist im Untersuchungsgebiet vorhanden. Diese befindet sich in einer umgenutzten Ladenfläche in der Hans-Momsen-Straße.



Abbildung 59: Christuskirche



Abbildung 60: Katholische Kirche



Abbildung 61: Moschee

Zusätzliche Konzerte finden in Niebüll v. a. im Rathausaal (vgl. Kapitel 4.4.6) statt. Diese werden vom **Pro Musica e. V.** ausgerichtet, der seit 2006 das lokale Musikleben in Niebüll unterstützen und ausbauen möchte. Weitere Veranstaltungsorte dieser Konzerte sind die Stadthalle nördlich des Untersuchungsgebiets oder Schulmensas.

Im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße befindet sich mit **Eck's Kino** ein kleines Programmkino, das seit 1954 im Familienbesitz geführt wird. In zwei Sälen werden hier regelmäßig Filme gezeigt, es gibt Speisen und Getränke am Platz.

Im Gebäude der Stadtbücherei sitzt zudem der **Verein für Niebüller Geschichte e. V.**, der in seinem Archiv Material zur Orts- und Stadtgeschichte sammelt.



Abbildung 62: Eck's Kino

Als institutionelle Unterstützung für Kulturangebote fungiert das im Rathaus sitzende **Kulturbüro**, das Institutionen und Personen vernetzt und Kulturveranstaltungen unterstützt. Auch führt es zusammen mit dem Stadtmarketing den **Niebüll Blog** und bietet die **Kulturtafel** an – ein Angebot zur vergünstigten Teilnahme an Kulturveranstaltungen für Menschen mit geringem Einkommen.

Ein **Beauftragter für Menschen mit Behinderung und Senioren** und ein **Kinder- und Jugendbeirat** vertreten in der Stadt ehrenamtlich die Belange ihrer Altersgruppe. Sie sind beratende Gremien, die an Sitzungen der Stadtvertretung und der städtischen Ausschüsse teilnehmen. Ferner gibt es in Niebüll einen Beauftragten für Menschen mit Behinderung und eine Gleichstellungsbeauftragte.

Der 2008 gegründete **Verschönerungsverein Niebüll e. V.** kümmert sich um ein attraktives Ortsbild Niebülls. Dies beinhaltet z. B. die Pflege von Grünräumen, wie eine Säuberung der Wehle, Baumspenden oder die Lichtmastbegrünung in der Innenstadt.

Zentral im Untersuchungsgebiet befindet sich an der Hauptstraße auch die Redaktion des **Nordfriesland Tageblatts**. Diese so seit 1970 bestehende Tageszeitung wird vom Schleswig-Holsteinischen Zeitungsverlag (SHZ) herausgegeben.

Weitere relevante Angebote aus dem Bereich Kultur außerhalb des Untersuchungsgebiets sind das **Friesenmuseum** und das **Naturkundemuseum**. Das **Naturkundemuseum** zeigt die regionale Natur und Landschaft mit Flora und Fauna. Auf dem Gelände des Schulzentrums nördlich des Untersuchungsgebiets finden darüber hinaus in der **Stadthalle** verschiedene Veranstaltungen aus den Bereichen Musik, Tanzen, Comedy und Theater statt, u. a. auch des Schleswig-Holsteinischen Landestheaters. Westlich des Untersuchungsgebiets befindet sich am Osterweg ferner eine **neupostolische Kirche** und in der Drei-Harden-Schule südöstlich probt einmal wöchentlich der **Harmnika Club Niebüll e. V.**, ein Akkordeon-Orchester mit insgesamt 60 aktiven Mitgliedern. Auch ein **Friesischer Singkreis** und ein **Shanty-Chor** sind in Niebüll aktiv. Diese haben jedoch keine angemessenen Räumlichkeiten.

Weitere Bedarfe

Im Rahmen der Beteiligung, auch bereits für das ZKD, wurde angegeben, dass Räumlichkeiten für Austausch und Gemeinschaft bzw. für private und öffentliche Veranstaltungen fehlen. Vorhandene Räumlichkeiten seien entweder ausgelastet, wie die Begegnungsstätte, oder zu groß, wie die Stadthalle. Dies führt dazu, dass Vereine über keine festen oder keine angemessenen Räumlichkeiten verfügen und Materialien in privaten Räumlichkeiten untergebracht sind (z. B. Sozialverband, Friesischer Singkreis, Handarbeitsvereine, Kneipp-Verein). Den Beteiligten fehlen weiterhin kulturelle Angebote wie Konzerte für verschiedene Altersgruppen, Lesungen oder Comedyveranstaltungen (vgl. Anlage 2).

4.4.6 Öffentliche Sicherheit und Verwaltung

Für diese Kategorie sind Angebote durch Feuerwehr und Polizei, ein Bauhof, Rathaus oder eine Amtsverwaltung sowie Angebote der touristischen Information relevant.

Das Niebüller **Rathaus** befindet sich zentral an der Hauptstraße. In dem 1985 fertiggestellten, teilweise auch für Veranstaltungen genutzten (vgl. Kapitel 4.4.5) Gebäude befindet sich das Bürgermeisterbüro der Stadt sowie das

Standesamt und das Sozialzentrum. Ein vormals durch die Commerzbank genutzter Teil des Gebäudes steht derzeit leer (vgl. Kapitel 4.2.5). Im Jahr 2022 wurde ein Aufzug eingebaut, sodass das Gebäude nun barrierefrei nutzbar ist. Dem Rathaus mangelt es an ausreichend großen Räumlichkeiten für Stadtratssitzungen, insbesondere angesichts der ab dem Jahr 2023 steigenden Anzahl Ratsmitglieder. Bedarfe gibt es ferner u. a. hinsichtlich einer energetischen Sanierung. Weitere kommunale Dienstleistungen der Verwaltung sind in der **Amtsverwaltung** in der Marktstraße angesiedelt. Das dortige Bürgerbüro ist montags bis freitags vormittags geöffnet, donnerstags zusätzlich nachmittags.

Zentral im Untersuchungsgebiet befindet sich am Marktplatz auch das **Kreisfeuerwehrgebäude**, in dem die Leitstelle für Katastrophen und Großschadenereignisse untergebracht ist. Die **Freiwillige Feuerwehr** Niebüll-Deezbüll befindet sich dagegen südöstlich des Untersuchungsgebiets, die **Ortswehr Langstoft** als zweite Feuerwehr der Stadt Niebüll nördlich des Untersuchungsgebiets.

Auch der **ZOB** zentral im Untersuchungsgebiet ist als soziale Infrastruktur relevant, wird jedoch als Verkehrsinfrastruktur in Kapitel 4.6.5 beschrieben. Eine **Werkstatt der neg** (Norddeutsche Eisenbahn Niebüll GmbH) befindet sich an der östlichen Untersuchungsgebietsgrenze sowie ein **technisches Gebäude der Stadtwerke Nordfriesland** zentral im Gebiet am Marktplatz.

Außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich nordöstlich eine Polizeistation inkl. Kriminalpolizeidienststelle. Direkt an der östlichen Untersuchungsgebietsgrenze liegt weiterhin die **Tourist Information** und nordöstlich das Technische Hilfswerk (**THW**).

4.4.7 Sport und Freizeit

Wichtige Akteur:innen im Bereich Sport und Freizeit sind Sportvereine sowie frei nutzbare Möglichkeiten, wie der Badensee. Für das Sport- und Freizeitangebot von Bedeutung sind zusätzlich öffentliche Veranstaltungen.

Sportvereine

Der bedeutendste Sportverein für Niebüll ist mit etwa 2.100 Mitgliedern der **Turn- und Sportverein Rotweiß Niebüll (TSV)**. Im Verein gibt es 20 Sparten, wie u. a. Badminton, Fußball, Handball, Schwimmen, Taekwondo, Gesundheitssport oder Turnen, wobei die mitgliederstärksten Sparten Fußball, Turnen und Gesundheitssport sind. Die monatlichen Mitgliedsbeiträge belaufen sich auf rund 8 bis 20 Euro für Erwachsene bzw. 5 bis 16 Euro für Kinder, abhängig von der Sparte.

Der Sportverein nutzt im Untersuchungsgebiet mehrere Sportstätten: das Walter-Rau-Stadion (Fußball) mit der danebenliegenden sogenannten Bürgerwiese an der Jahnstraße, die südlich davon liegende Tennisanlage, die Südtondernspthalle und das Hallenbad (beides am Marktplatz) sowie die Sporthallen der FPS und der Alwin-Lensch-Schule (Schulsporthallen beschrieben in Kapitel 4.4.1). Zusätzlich werden Sportanlagen und Sporthallen u. a. am Schulzentrum nördlich des Untersuchungsgebiets genutzt.

Die **Südtondersporthalle**, eine 1967 fertiggestellte Halle, die von Sportvereinen, der FPS und für Veranstaltungen genutzt wird, soll bereits im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme (vgl. Kapitel 5.3) durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Der Bestandsbau ist nicht mehr wettkampfgerecht, aufgrund der fehlenden Teilbarkeit in seinen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt, weist Mängel in Bezug auf Technik und Sicherheit auf, ist nicht barrierefrei und energetisch stark sanierungsbedürftig. In dem vom TSV betriebenen **Hallenbad** mit zwei Schwimmbecken (ein großes Becken mit sechs Bahnen, ein kleines Lehrschwimmbecken) finden auch der Schwimmunterricht der Schulen sowie DLRG-Schwimmkurse statt. Die Halle ist barrierefrei und wird durch Fernwärme beheizt. Mängel bestehen neben dem in der Bestandsaufnahme ermittelten mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in Bezug auf die Fassade hinsichtlich der zeitgemäßen Ausstattung und Gestaltung: So ist die Technik teilweise alt und defektanfällig und es fehlt an einer ausreichenden Wärmedämmung. Auch im Rahmen der Beteiligung wird sich eine Modernisierung gewünscht (vgl. Anlage 2).



Abbildung 63: Hallenbad

An der Jahnstraße befinden sich ferner mehrere Sportanlagen im Freien. Hierzu gehört das **Walter-Rau-Stadion** (angelegt 1956), bestehend aus einem Kunstrasenplatz und einem Rasenplatz (beides Großspielfeld). Ausschließlich der Kunstrasenplatz verfügt über Flutlichtanlagen, nur teilweise sind überdachte Ersatzbänke vorhanden. Es fehlen Sitzmöglichkeiten für Zuschauende, wodurch die barrierefreie Nutzbarkeit der Anlage eingeschränkt ist. Das dazugehörige Vereinsheim aus den 1950er Jahren wird derzeit über das Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur durch einen Ersatzneubau, das sogenannte Stadionggebäude, ersetzt. Dieses soll über 6 Umkleiden sowie einen in zwei Räume teilbaren Clubraum mit insgesamt 86 Sitzplätzen verfügen, der auch für private Veranstaltungen genutzt werden kann. Angrenzend zum Stadion befindet sich die sogenannte **Bürgerwiese**, ein Trainingsplatz, der derzeit nur noch unregelmäßig zum Trainieren genutzt wird, sowie ein **Bolzkäfig**, der frei genutzt werden kann und in einem guten Zustand ist. Bei beiden Anlagen gibt es ebenso Flutlichtanlagen. Eine an die Bürgerwiese angrenzende Skateanlage wird in Kapitel 4.5.2 beschrieben.



Abbildung 64: Walter-Rau-Stadion



Abbildung 65: Bürgerwiese

Die **Tennisanlage** verfügt über eine Tennishalle mit zwei Spielfeldern. Im Freien gibt es sechs Asche-Tennisplätze ohne Flutlicht sowie ein Clubhaus. Weiterhin sind die Wege schmal und es fehlen Sitzmöglichkeiten für Zuschauende. Hierdurch ist die Anlage nicht barrierefrei nutzbar. Im Rahmen der Beteiligung wird die Sanierung der Tennishalle als notwendig bezeichnet (vgl. Anlage 3).

Südlich des Walter-Rau-Stadions befindet sich die **Schützenhalle des Nordfriesischen Schützenkorps** aus den 1960er Jahren. Diese verfügt über ein Gebäude für Luftgewehr und Luftpistole, einen offenen Kleinkaliberschießstand mit neun Bahnen und ein Außengelände. Das Gebäude entspricht derzeit nicht den energetischen Standards, es bestehen Mängel hinsichtlich der Wärmedämmung.

Weitere Angebote

Südwestlich im Untersuchungsgebiet wird im Sommer die sogenannte **Wehle** als Badensee genutzt. Diese verfügt als Grünraum über verschiedene Nutzungsmöglichkeiten am und im Wasser, die in Kapitel 4.5 beschrieben werden. Zentral im Untersuchungsgebiet am Rathausplatz befindet sich in privater Trägerschaft ein **Studio für Yoga und Klangerleben**. Angeboten werden Yoga-Kurse, Klangreisen und Meditationsübungen.

Angebote außerhalb sind das **Tanzstudio Stümer** sowie ein **Fitnessstudio** nördlich des Untersuchungsgebiets. Weiterhin gibt es eine **Reitsportanlage** an der nördlichen Untersuchungsgebietsgrenze.

Zusammenfassende Bewertung Soziale Infrastruktur

MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
■ Mängel hinsichtlich der Barrierefreiheit bei Innen- und Außenräumen der Schulen ■ Schulsporthallen der Alwin-Lensch-Grundschule und der FPS mit Ausstattungsmängeln und energetischen Bedarfen ■ Fehlende Räumlichkeiten in FPS, Sportplatz und Schulhof mit Gestaltungs- und Ausstattungsmängeln ■ Stadtbücherei mit mittelfristig nicht ausreichenden Räumlichkeiten ■ Nicht ausreichende Kita-Plätze, insbesondere im U3-Bereich ■ Haus der Jugend mit Mängeln hinsichtlich der Energieversorgung ■ Gebäude mit Frauenberatungsstelle, Begegnungsstätte und Geschichtsverein mit Sanierungsbedarf, eingeschränktem Raumangebot und fehlender Barrierefreiheit ■ Fehlende Lebensmittelausgabe für von Armut betroffene Menschen	■ Vielfältiges Schulangebot im Stadtgebiet vorhanden ■ Stadtbücherei mit umfangreichem Medienangebot ■ Weitere Bildungsangebote mit unterschiedlichen Zielgruppen und inhaltlichen Schwerpunkten vorhanden ■ Umfangreiches Angebot aus dem Bereich der Fürsorge zur Beratung, Begegnung und Vernetzung vorhanden ■ Zahlreiche Praxen und weitere Angebote aus dem Bereich Gesundheit fußläufig erreichbar ■ Viele Kulturangebote im Untersuchungsgebiet ■ Wohnortnah erreichbare Angebote aus den Bereichen öffentliche Sicherheit und Verwaltung ■ Vielfältige Vereinslandschaft, u. a. TSV als Breitensportverein mit umfangreichem Sportangebot und zahlreichen Sportanlagen

- Perspektivisch fehlende stationäre Pflegeplätze sowie Tagespflegeangebote
- Stark ausgelastete und mittelfristig unsichere Versorgungslage mit Praxen, Apotheken und Pflegediensten, auch aufgrund bevorstehender Verrentungen
- Kirchengebäude mit hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen
- Richard-Haizmann-Museum mit energetischen und technischen Mängeln sowie Raumbedarfen
- Fehlende Räumlichkeiten für Austausch und Begegnung sowie für die verschiedenen Vereine (z. B. Sozialverband, Musikgruppen, AWO-Ortsverein)
- Fehlende Räumlichkeiten im Rathaus, energetische Bedarfe
- Nicht mehr wettkampfgerechte Südtondernsporthalle mit Mängeln in Bezug auf Technik, Sicherheit, Barrierefreiheit und energetische Bedarfe
- Walter-Rau-Stadion und Tennisanlage mit Mängeln hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Aufenthaltsqualität für Zuschauende
- Hallenbad mit technischen und energetischen Mängeln
- Schützenhalle mit energetischen Mängeln

4.5 Grün- und Freiräume

Die Freiraumstruktur des Untersuchungsgebiets ist geprägt durch vielfältige Freiraumtypen. Darunter fallen Parks, Kleingärten, Plätze, ein Wald, ein Badensee und Spielplätze. Sportflächen und Schulhöfe werden in Kapitel 4.4 beschrieben. Ferner gibt es eine Vielzahl privater Gärten mit großer Bedeutung für die Bewohnenden sowie aus ökologischen Gesichtspunkten, die in diesem Kapitel nicht weiter betrachtet werden. Die öffentlichen Flächen werden im Folgenden beschrieben und bewertet. 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).

4.5.1 Öffentliche Grünräume und Plätze

Im Untersuchungsgebiet bestehen öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten. So gibt es den Malmesbury Park, den Stadtpark, den Wehlenpark, die Grünfläche rund um die Christuskirche, die Grünanlagen Ecke Böhmestraße/Westersteig und Friedrich-Paulsen-Straße sowie ein Waldstück. Hinzu kommen der Rathausplatz und zwei kleine Platzflächen (südlich des Kirchensteigs und rückwärtig des Rathauses am Westersteig).

Stadtpark

Bei dem in zentraler Lage zwischen verschiedenen sozialen Infrastrukturen liegenden Stadtpark handelt es sich um eine symmetrisch angelegte Parkanlage mit einem Brunnen in der Mitte. Sie ist als Teil der Sachgesamtheit Friedrich-Paulsen-Schule denkmalgeschützt und von allen Himmelsrichtungen zugänglich und einsehbar.



Abbildung 66: Stadtpark

In der von Bäumen gesäumten Parkanlage gibt es verschiedene Beete mit blühenden Pflanzen, mehrere zurechtgeschnittene Sträucher und Hecken, einige Skulpturen, freie gemähte und nicht gemähte Rasenflächen, Bänke und Mülleimer sowie einen Brunnen im Zentrum der Anlage. Der als Aufenthaltsort sowie zum Spaziergehen nutzbare Stadtpark wurde während der Bestandsaufnahme von Schulklassen sowie Jugendgruppen stark frequentiert. Der Zustand ist zwar insgesamt sehr gut und gepflegt, jedoch wird teilweise kritisiert, dass der Park zu dunkel ist (vgl. Anlage 2).

Malmesbury Park

Dieser Park, benannt nach der englischen Partnerstadt Niebülls, ist als englischer Landschaftspark angelegt und damit der freien Natur nachempfunden. Der Park in Hinterhoflage zwischen Alwin-Lensch-Straße und Hungerfennenweg westlich im Untersuchungsgebiet ist jeweils über einen Zugang von diesen beiden Straßen aus sowie im westlichen Bereich von den Tennisanlagen und dem Wald zugänglich. Ausschließlich ein Zugang ist sichtbar und mit einem Schild markiert, sodass der Park insgesamt sehr versteckt und wenig einsehbar liegt.



Abbildung 67: Malmesbury Park, mittlerer Bereich

Große Teile des Parks sind mit vielen natürlich belassenen Flächen mit Bäumen und Sträuchern, teilweise auch mit Waldcharakter in den Randbereichen, und nur teilweise gemähten Rasenflächen ausgebildet. In der Mitte des Parks befindet sich eine bewachsene Pergola mit Sitzmöglichkeiten sowie einem kleinen Teich. Nutzungsmöglichkeiten bietet der Park als ruhiger Aufenthaltsort und zum Spaziergehen. Darüber hinaus fehlen Nutzungsangebote, wie für Sport und Spiel; auch die Rasenflächen werden nicht genutzt. Mülleimer und Bänke fehlen, der Teich wirkt ungepflegt und aufgrund der teilweise vorhandenen Stufen ohne Geländer ist der Park nicht barrierefrei nutzbar. Das Erscheinungsbild ist durch die Gegensätze von natürlich belassenen Wiesenflächen und gemähtem Rasen sowie Pergola und Teich im Mittelpunkt einerseits attraktiv und gepflegt. Auch die den Park z. B. gerne zum Spaziergehen nutzenden Beteiligten schätzen den Erholungswert des Parks. Andererseits sind insbesondere die bewaldeten Randbereiche sehr dunkel und ungepflegt, weisen keine Aufenthaltsqualität auf und wirken als Angsträume, auch aufgrund der Randlage in der Siedlung (vgl. Anlage 2). Im Masterplan (2021) wird der Ausbau oder die Aufwertung des Parks als Maßnahme formuliert.



Abbildung 68: Malmesbury Park, Randbereich

Wehlenpark

Die zum großen Teil natürlich belassene Parkanlage Wehlenpark im Südosten des Untersuchungsgebiets ist von ihren zwei durch eine Sturmflut entstandenen Seen geprägt, von denen einer zum Baden genutzt wird. Der Park befindet sich aufgrund der Randlage innerhalb der Siedlung in einer leicht versteckten Lage und ist über, teils mit Hinweisschildern markierten, Zugänge von der Mühlenstraße im Norden, von der Klaus-Groth-Straße im Osten sowie von der Deichstraße im Süden erreichbar.



Abbildung 69: Wehlenpark 1

Die EU-Badestelle mit freiem Eintritt am westlichen, größeren See verfügt über einen Sandstrand, einen abgegrenzten, flacheren Bereich, einen Steg, eine kleine Rutsche und eine Badeinsel. Zur Badestelle gehören eine große Liegewiese, eine Schaukel, mehrere Wipptiere, ein Barfußpfad, verschiedene Sitzmöglichkeiten, teilweise mit Tisch, eine Dusche im Freien und Fahrradabstellmöglichkeiten sowie ein Umkleidegebäude inkl. Sanitäreinrichtungen (gefördert durch das Zukunftsprogramm Ländlicher Raum). Ein ehemals vorhandener Kiosk im gleichen Gebäude, das „Haus am See“, musste aufgrund von Vandalismus vor einigen Jahren schließen. Von Juni bis August stellt der TSV eine ehrenamtliche Badeaufsicht. Genutzt wird die Badestelle weiterhin durch Angebote des Kneipp-Verein Südtonderns (Wassertreten, Frühgymnastik) sowie bis vor einigen Jahren für Veranstaltungen, wie das Wehlenfest. Insbesondere im Sommer ist die Badestelle ein sehr attraktiver Aufenthaltsort für verschiedene Ziel- und Altersgruppen; auch der Zustand ist größtenteils gepflegt, teilweise sind Wege oder Spielgeräte neu angelegt. Das Baden wird jedoch durch viele Algen

beeinträchtigt. Weiterhin ist die Anlage nicht barrierefrei nutzbar, sowohl aufgrund der Steigung als auch aufgrund der fehlenden Befestigung.

Der Bereich des Wehlenparks abseits der Bade-
stelle ist als weitläufige Grünanlage mit topographi-
schen Unterschieden und vielen freien, flexibel
nutzbaren Rasenflächen ausgebildet. Es gibt auch
hier umfassenden Baumbestand, Blühwiesen, Sitz-
möglichkeiten sowie Fußballtore. Auch dieser Teil-
bereich bietet viele attraktiv gestaltete Freiräume,
die zum Spazierengehen und Joggen sowie für ver-
schiedene andere Nutzungsmöglichkeiten im Som-
mer genutzt werden. Die beteiligte Bevölkerung
schätzt den Park als ruhigen Naherholungsort,
wenngleich Nutzungsangebote abseits der Som-
mermonate fehlen. Manche Bänke sind verwittert und die nicht befestigten oder schmalen Wege sowie die engen
Wegsperrern an den Zugängen erschweren eine barrierefreie Nutzung. Kritisch wird, auch in der Lenkungsgruppe,
angemerkt, dass der Park insbesondere abends sehr dunkel und, auch aufgrund von Drogenkonsum, ein Angst-
raum sei (vgl. Anlage 2).



Abbildung 70: Wehlenpark 2

Im Rahmen der ZKD-Beteiligung wurden verschiedene Wünsche für das Freibad an der Wehle angeführt: Outdoor-
Fitnessgeräte, eine Minigolfanlage und die Reaktivierung des Kiosks. Auch im Masterplan (2021) wird die Einrich-
tung eines gastronomischen Angebots als mögliche Maßnahme genannt, genauso wie eine Integration von Was-
sersport-Angeboten. Im Rahmen der Beteiligung wird die Gestaltung als Mehrgenerationenpark mit Bereichen für
verschiedene Zielgruppen vorgeschlagen (vgl. Anlage 2).

Grünanlage Ecke Böhmestraße/Wes- tersteig

Diese kleine Grünanlage verfügt über eine Rasen-
fläche mit Sträuchern, Bäumen und Bänken. Auf-
grund der Lage an einer Straßenkreuzung ist sie
einsehbar und gut zugänglich, jedoch fehlen Nut-
zungsmöglichkeiten und es mangelt an Aufenthalts-
qualität. Der Zustand der Fläche ist gepflegt, wenn-
gleich die Bänke im Westen der Fläche stark von
den Sträuchern eingewachsenen und die Wege
sehr schmal und damit nicht barrierefrei sind.



Abbildung 71: Grünanlage Ecke Böhmestraße/Westersteig

Grünanlage Friedrich-Paulsen-Straße

Angegliedert an mehrere soziale Infrastrukturen (u. a. Begegnungsstätte, Beratungsstelle für Frauen, vgl. Kapitel 4.4.3) gibt es eine kleine Grünfläche in etwas versteckter Lage zwischen Friedrich-Paulsen- und Böhmestraße. Auf dieser von einer niedrigen Hecke gesäumten Fläche gibt es im Zentrum Sitzmöglichkeiten inmitten von blühenden Pflanzen. Der Zustand der Fläche ist sehr gepflegt und aufgrund der blühenden Pflanzen attraktiv.



Abbildung 72: Grünanlage Friedrich--Paulsen-Straße

Grünanlage Christuskirche

Die im Eigentum der Kirchengemeinde befindliche Grünanlage rund um die Christuskirche, die als Teil der Sachgesamtheit Christuskirche unter Denkmalschutz steht, ist durch vorwiegend freie Rasenflächen geprägt sowie durch einen Lindenkranz gesäumt. Zugänge gibt es von Norden und Süden durch ein Tor sowie von Nordosten. Auf der Rasenfläche mit vereinzelt kleineren Bäumen, Sträuchern, einer Statue und einer Bank gibt es nur wenige Aufenthaltsmöglichkeiten. Durch den Lindenkranz im Zusammenspiel mit dem Kirchengebäude ist die Fläche aber grundsätzlich attraktiv. Mängel gibt es ferner aufgrund der schmalen Wege und einem Zugang über Treppenstufen ohne Geländer hinsichtlich der Barrierefreiheit.



Abbildung 73: Grünanlage Christuskirche

Wald

An der westlichen Untersuchungsgebietsgrenze zwischen Kleingartenanlage und dem außerhalb des Untersuchungsgebiets liegenden Marschenpark befindet sich eine etwa 2,3 Hektar große Waldfläche (ökologische Qualität des Walds vgl. Kapitel 4.8.1), die als attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Malmesbury Park und der Tennisanlage im Norden und dem Wehlenpark dient. Es fehlen für die Nutzung als Wegeverbindung jedoch Bänke und Beleuchtung, sodass der Weg als Angst-raum empfunden wird (vgl. Anlage 2) und er zudem für mobilitätseingeschränkte Personen nicht gut nutzbar ist. Auch hat er dadurch eine geringe Aufenthaltsqualität.



Abbildung 74: Wald

Rathausplatz

Der Rathausplatz, der wichtigste Platz Niebülls, befindet sich östlich im Untersuchungsgebiet an zentraler Stelle auf dem Verlauf der Hauptstraße, zwischen Rathaus, Stadtbücherei, Richard-Haizmann-Museum sowie weiteren publikumsbezogenen Nutzungen. Der Platz besteht in dieser Form seit der Verlagerung des Durchgangsverkehrs von der Hauptstraße auf den Osterweg im Jahr 1991 (vgl. Kapitel 4.6.3). Seitdem ist das Überqueren des Platzes mit dem MIV nur noch über eine schmale Spur von der südlichen Hauptstraße zur Rathausstraße am Rand der Platzfläche möglich.



Abbildung 75: Rathausplatz

Ausgebildet ist der Rathausplatz als weitgehend freie Platzfläche mit einem kleinen Brunnen im Zentrum. Es gibt drehbare Stühle, Mülleimer, Bäume und Blumenkübel, Poller zur Abgrenzung vom MIV, Fahnenmaste und wenige Wipptiere. An der nördlichen Platzkante befindet sich ferner die Außenmöblierung von drei Gastronomien. Der als Wegeverbindung über die Hauptstraße stark frequentierte Platz wird als Aufenthaltsort im Alltag genutzt und spielt zusammen mit der Hauptstraße eine wichtige Rolle als Begegnungsort. Samstags findet hier der Wochenmarkt statt (8 bis 12.30 Uhr). Auch ist er ein wichtiger Ort für das Niebüller Hauptstraßenvergnügen (vgl. Kapitel 4.3) und für politische Demonstrationen.

Der Gesamteindruck des Platzes ist trotz des alten Baumbestands aufgrund der teilweise vermoosten, verwitterten und nicht mehr zeitgemäßen Einbauten sowie aufgrund der vollständigen Versiegelung unattraktiv. Dies wird durch die optische Unterbrechung der Kfz-Spur noch verstärkt, die zusätzlich auch die Sicherheit und die Aufenthaltsqualität einschränkt. Der Platz ist aufgrund der unebenen Pflastersteine nicht barrierefrei nutzbar und die Nutzungsmöglichkeiten im Alltag sind gering (wenige Sitzmöglichkeiten, kaum Angebote für Kinder). Im Masterplan (2021) wird die attraktivere und grünere Gestaltung des Rathausplatzes, z. B. mithilfe von Wasserspielen, als mögliche Maßnahme genannt, die sich auch im Rahmen der Beteiligung gewünscht wird (vgl. Anlage 2 und 3).

Marktplatz

Der Marktplatz stellt die größte platzartige Fläche im Untersuchungsgebiet dar, die durch einen ebenerdigen Parkplatz und einen Wohnmobilstellplatz sowie temporär durch Zirkus und Jahrmarkt genutzt wird. Aufenthaltsmöglichkeiten oder weitere Nutzungsangebote bestehen nicht, sodass der Platz keine platztypischen Qualitäten als Aufenthaltsort aufweist. Stattdessen beeinträchtigt er aufgrund seiner Größe, der fehlenden Gliederung der Parkplätze und der extensiven Nutzung das Stadtbild (vgl. Kapitel 4.2.8).



Abbildung 76: Marktplatz

Platz Westersteig

Vom Rathausplatz durch einen Durchgang im Rathaus direkt zu erreichen, befindet sich auf der Seite des Rathauses hin zum Westersteig eine weitere kleine Platzfläche. Sie verfügt über einen topographisch erhöhten Vorplatz sowie Sitzmöglichkeiten inkl. Mülleimer, einige Bäume und Sträucher sowie Parkplätze. Insgesamt ist der Platz kaum als attraktiver Aufenthaltsort wahrnehmbar und das Grün ist ungepflegt.



Abbildung 77: Platz rückwärtig des Rathauses

Platz Kirchensteig

In der südlichen Verlängerung des Kirchensteigs befindet sich eine kleine in Teilen im privaten Eigentum liegende Platzfläche. Der Platz liegt zwar versteckt und wenig einsehbar, jedoch auf der Wegeverbindung zwischen dem nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets und Teilen der Hauptstraße und ist von einigen publikumsbezogenen Nutzungen umgeben. Auf der mit Pflastersteinen belegten Fläche befinden sich einige Bäume, Sträucher, eine Bank sowie ein Mülleimer. Der Gesamteindruck des Platzes ist aufgrund der fast vollständigen Versiegelung und der fehlenden Gestaltungselemente unattraktiv und nicht zeitgemäß.



Abbildung 78: Platz Kirchensteig

Vernetzung der Räume

Die öffentlichen Grünräume und Plätze weisen bisher keinen funktionalen und gestalterischen Zusammenhang auf. So ergibt sich, auch im Zusammenspiel mit der dazwischenliegenden Hauptstraße (vgl. Kapitel 4.6.3), eine unklare Funktionszuordnung und eine fehlende Verknüpfung der Grünräume; attraktive, die Grün- und Freiräume vernetzende Spazierwege fehlen. Gleichzeitig ist keine Einheitlichkeit, beispielsweise in Bezug auf Möblierung oder Materialien, zu erkennen.

4.5.2 Spiel- und Sportplätze

Im Untersuchungsgebiet sind zwei Spielplätze sowie eine Skateanlage zu finden. Weitere Spiel- und Sportmöglichkeiten bieten die Schulhöfe und die an Vereine angebundene Sportflächen, die in Kapitel 4.4.1 und Kapitel 4.4.7 beschrieben werden.

Spielplatz Mühlenstraße

An der südlichen Untersuchungsgebietsgrenze befindet sich ein großer, von der Mühlenstraße und der Hans-Momsen-Straße aus zugänglicher Spielplatz, der im Jahr 2010 unter Beteiligung der Öffentlichkeit als Mehrgenerationenspielplatz neu angelegt wurde. Hierfür konnte die Stadt auf finanzielle Unterstützung durch einen Bundeswettbewerb mit dem Modellvorhaben "Region schafft Zukunft" zurückgreifen. Er ist in zwei Bereiche gegliedert: eine Bolzplatzfläche und eine Fläche mit verschiedenen Spielgeräten.

Die westliche Teilfläche verfügt über Schaukeln, Wippen, Turnstangen, mehrere Klettergerüste für unterschiedliche Altersgruppen und einen Balancierbalken. Weiterhin gibt es mehrere Bänke, Müll-eimer und Bank-Tisch-Kombinationen sowie Bewegungsgeräte auch für ältere Menschen. Auf der östlichen, ansonsten frei nutzbaren Teilfläche stehen zwei Fußballtore. Der Spielplatz insgesamt ist durch zahlreichen Baumbestand sowie Sträucher geprägt, der das Erscheinungsbild attraktiv macht, und spricht durch die vielfältigen Spiel- und Sportmöglichkeiten viele Altersgruppen an. Während der Bestandsaufnahme zeigte sich dies auch in der regen Nutzung des Spielplatzes. Der Zustand der Einbauten ist gut. Mängel gibt es aufgrund der engen Wegsperren an den Eingängen und der fehlenden Erreichbarkeit von Bänken über befestigte Wege hinsichtlich der Barrierefreiheit.



Abbildung 79: Spielplatz Mühlenstraße



Abbildung 80: Spielplatz Mühlenstraße 2

Spielplatz Grüner Weg

Dieser Spielplatz in Innenhoflage am Grünen Weg im westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets ist ausschließlich durch direkte Anwohnende wahrnehmbar. Es handelt sich dabei um eine kleine Fläche mit wenigen Spielgeräten: eine Schaukel, Wipptiere sowie eine Bank-Tisch-Kombination. Der Zustand der Einbauten ist gut, jedoch bieten die Spielgeräte nur wenige Spielangebote. Auch ist die Gestaltung einfach und funktional und dadurch nicht ansprechend.



Abbildung 81: Spielplatz Grüner Weg

Skateanlage

Die an die Sportanlagen inkl. Walter-Rau-Stadion angegliederte, jedoch durch ihre Lage im hinteren Bereich der Sportanlagen vergleichsweise versteckt liegende Skateanlage im Nordwesten des Untersuchungsgebiet wurde, initiiert durch Niebüller Schüler:innen, 2013 angelegt. Hierfür entwickelten die Interessierten zusammen mit der ehemaligen städtischen mobilen Jugendarbeit ein Modell und sammelten Spenden. Heute verfügt die Anlage über insgesamt drei größere Skateelemente, eine überdachte Bank und weitere Sitzmöglichkeiten. Die Skatemöglichkeiten des für Jugendliche attraktiven



Abbildung 82: Skateanlage

Rückzugsorts sind als vergleichsweise gut zu bewerten, allerdings ist die Anlage etwas verwittert und nicht mehr zeitgemäß. Auch gibt es keine Flutlichtanlage für die Nutzung in den Abendstunden und enge Wegsperren am Eingang verhindern das barrierefreie Erreichen der Anlage. Die Nutzenden selbst kritisieren die zu kleine Fläche, die Mängel am Belag und die nicht mehr zeitgemäßen Skateelemente. Sie wünschen sich zudem eine Überdachung der Anlage zur witterungsunabhängigen Nutzung oder eine Ergänzung durch eine Basketballanlage und eine BMX-Strecke. Auch wird die Gründung eines Vereins oder die Integration in den TSV diskutiert. Im Rahmen der Beteiligung für das ZKD (xxx) und den Masterplan (2021) wird ebenso eine Erweiterung des Skateparks als Maßnahme formuliert.

Weitere Bedarfe

Insgesamt ist die Anzahl der Spielangebote im Untersuchungsgebiet gering und die Spielangebote für viele Kinder aus dem Untersuchungsgebiet fußläufig kaum erreichbar. Ferner werden sich Spielangebote für Kinder zwischen sechs und zwölf Jahren gewünscht und es fehlen, wie bereits im ZKD benannt, freie Sportmöglichkeiten, wie ein Sport- und Bewegungsparcours, eine Kletterwand, ein Basketballkorb und Tischtennisplatten sowie andere Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche (vgl. Anlage 2 und 3).

Gemäß der Integrierten Sportentwicklungsplanung Niebüll (2012) fehlen Bewegungs- und Gesundheitsangebote direkt in den Wohnquartieren, auch um kostenfrei jene Bevölkerungsgruppen zu erreichen, die bislang nicht teilhaben können, wie z. B. von Armut Betroffene, Alleinerziehende und ältere Menschen.

4.5.3 Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage des Vereins der Gartenfreunde Niebüll e. V. westlich im Untersuchungsgebiet verfügt über ca. 100 Parzellen, von denen derzeit etwa 25 bis 30 Parzellen nichtverpachtet sind. Zusätzlich zu den nicht verpachteten Parzellen sind weitere kaum genutzt. Der durch die Anlage in Nord-Süd-Richtung führende und aufgrund von fehlender Befestigung und Unebenheiten nicht barrierefrei Weg ist für die Öffentlichkeit nur unregelmäßig geöffnet. Im Zusammenhang mit fehlenden Aufenthaltsflächen für die Allgemeinheit hat die Kleingartenanlage für diese keinen Erholungsnutzen. Im Rahmen der Beteiligung wird sich die Umgestaltung der Kleingartenfläche, auch aufgrund der kaum genutzten und heruntergekommenen Kleingärten, zu einem durch die Öffentlichkeit nutzbaren Naherholungsgebiet gewünscht (vgl. Anlage 2 und 3).



Abbildung 83: Kleingartenanlage

Zusammenfassende Bewertung Grün- und Freiräume

MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
■ Malmesbury Park teilweise schlecht einsehbar, eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten und fehlende Barrierefreiheit ■ Wehlenpark in Nutzungsqualität eingeschränkt, fehlende Barrierefreiheit, fehlende jahreszeitenunabhängige Nutzungsangebote ■ Mangelnde Barrierefreiheit in der Grünanlage Ecke Böhmestraße/Westersteig und in der Grünanlage Christuskirche ■ Fehlende Aufenthaltsqualität Grünanlage Ecke Böhmestraße/Westersteig ■ Wald als Angstraum, geringe Aufenthaltsqualität und eingeschränkte Barrierefreiheit ■ Kleingartenanlage mit zahlreichen untergenutzten und nicht belegten Flächen; eingeschränkte Öffnung, Zugänglichkeit und Barrierefreiheit für Öffentlichkeit	■ Attraktiver, gepflegter Stadtpark mit hoher Frequentierung ■ Attraktiver und in Teilen gepflegter Malmesbury Park ■ Wehlenpark mit kostenfreier attraktiver Badestelle inkl. Badeaufsicht in größtenteils gepflegtem Zustand ■ Attraktive Grünanlage Friedrich-Paulsen-Straße und Christuskirche ■ Rathausplatz mit hoher Frequentierung im Alltag, wichtiger Ort für Veranstaltungen ■ Spielplatz Mühlenstraße mit vielfältigen Spiel- und Sportmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen, hohe Frequentierung ■ Durch Niebüller Schüler:innen initiierte Skateanlage mit mehreren größeren Skateelementen

- Unklare Funktionszuordnung der unterschiedlichen Freiräume in der Innenstadt, fehlender gestalterischer Zusammenhang
- Rathausplatz mit Zustands- und Gestaltungsmängeln, fehlender Barrierefreiheit und eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten
- Platz Westersteig mit wenig Aufenthaltsqualität
- Platz Kirchensteig mit wenig Aufenthaltsqualität
- Spielplatz Mühlenstraße mit fehlender Barrierefreiheit
- Spielplatz Grüner Weg mit eingeschränkten Spielmöglichkeiten
- Insgesamt geringe Anzahl an Spielmöglichkeiten für Kinder, dadurch weite Wege
- Skateanlage mit Zustandsmängeln, fehlende Flutlichtanlage, mangelnde Barrierefreiheit
- Fehlende frei nutzbare Sportmöglichkeiten im Freien, auch im direkten Wohnumfeld

4.6 Erschließung und Mobilität

Im Folgenden werden das Straßen- und Wegenetz, der fließende und ruhende motorisierte Individualverkehr (MIV) sowie der Rad- und Fußverkehr betrachtet. Im Weiteren wird der Zustand der Verkehrsflächen ermittelt und Aspekte des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) inkl. der alternativen Mobilitätsangebote erläutert. Der Plan 5 Verkehrsinfrastruktur stellt die zugehörige Plandarstellung dar.

4.6.1 Straßen- und Wegenetz

Für die äußere Erschließung des Untersuchungsgebiets ist für den motorisierten Verkehr zunächst die Kreisstraße 114 relevant (Osterweg, Brandkuhle, nördlicher Teil Hauptstraße, Uhlebüller Straße). Diese durchquert das Untersuchungsgebiet in Nord-Süd-Richtung und bindet an die übergeordneten Straßen an. Hierzu gehören die Landesstraße 7 im Süden (Peter-Schmidts-Weg) und die Landesstraße 8 im Norden, genauso wie die Gemeindestraße Gather Landstraße als Querverbindung zwischen der K 114 und der L 8 im Nordosten des Gebiets. Eine weitere wichtige Straße ist die über die L 7 und L 8 erreichbare östlich gelegene Bundesstraße 5.

Für die innere Kfz-Erschließung sind in Nord-Süd-Richtung die Rathausstraße und die Marktstraße von besonderer Bedeutung, in West-Ost-Richtung die Kirchenstraße/Hungerfennenweg, die Karl-Friedrich-Straße und die Böhmestraße sowie an der südlichen Gebietsgrenze die Mühlenstraße. Der Osterweg dient seit der Verlagerung in den 1980er Jahren als Innenstadtumgehung (vgl. Kapitel 4.6.3).

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr erfolgt weitgehend über die gleichen Verbindungen, ergänzt um einige Wege abseits der Straßen, die jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Kreis- und Landesstraßen befinden sich vollständig innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Bei den Ortsdurchfahrten handelt es sich entweder um Bereiche innerhalb der geschlossenen Ortslage zur Erschließung der anliegenden Grundstücke oder um Bereiche zur Verknüpfung des Ortsstraßennetzes (ODR I.1 (1) und StrWG § 4 Abs. 1). Innerhalb dieser liegt die Straßenbaulast für Gehwege und Parkplätze bei den Gemeinden (ODR I.3 (2) und StrWG § 12 Abs. 2). Die Zuordnung der Straßenbaulasten bzgl. der Straßen und Nebenflächen ist für den Zugriff und die Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt entscheidend. Dies gilt auch für eine eventuelle Bezuschussung geplanter Maßnahmen durch die Städtebauförderung. Aus diesem Grund muss bei Konkretisierung der beschriebenen Maßnahmen an Erschließungsanlagen eine genaue Abfrage der Baulastträger erfolgen.

4.6.2 Fließender und ruhender Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Fließender Verkehr

Über die Gather Landstraße, die L 8 und die B 5 ist Leck in etwa 20 Minuten, Flensburg in etwa 50 Minuten und Schleswig in etwa 70 Minuten erreichbar. Auch die u. a. nach Kiel, Lübeck oder Hamburg führende A 7 ist hierüber angebunden. Die L 7 bindet wiederum Husum (45 Minuten Fahrtzeit) und den Fähranleger Dagebüll mit Fähren nach Föhr und Amrum an (etwa 20 Minuten Fahrtzeit). Hiermit sind die Fahrtzeiten mit dem Kfz zu den nächsten größeren Zentren, die über Angebote aus dem längerfristigen Bedarf verfügen, vergleichsweise weit.

Im Untersuchungsgebiet gilt nur in wenigen Straßenzügen – der Kreis- und Landesstraße sowie der Karl-Friedrich-Straße und Teilen der Rathausstraße – eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Überwiegend beträgt die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h oder sogar 20 km/h in der Hauptstraße im zentralen Bereich; auch gibt es einige verkehrsberuhigte Bereiche verteilt im Gebiet (z. B. Teile der Friedrich-Paulsen-Straße, Westersteig).

Grundsätzlich ist die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h in den meisten Straßen für die Sicherheit der zu Fuß Gehenden positiv zu werten. Jedoch wird im Rahmen der Beteiligungsprozesse das häufige Überschreiten von vorgeschriebenen Höchstgeschwindigkeiten kritisiert und beispielsweise die flächendeckende Einführung der Höchstgeschwindigkeit 30 km/h als Wunsch angeführt. Auch wird die unübersichtliche und unsichere Verkehrssituation des Hol- und Bringverkehrs an den Schulen kritisiert (vgl. Anlage 2 und 3).

E-Ladestationen gibt es im Untersuchungsgebiet am Marktplatz, auf dem Parkplatz der VR-Bank an der Marktstraße sowie bei der Amtsverwaltung an der Marktstraße.

Ruhender Verkehr

Die größte öffentliche Stellplatzanlage im Untersuchungsgebiet befindet sich auf dem Marktplatz. In einigen Teilbereichen ist das Parken an Werktagen zwischen 8 und 18 Uhr auf maximal zwei Stunden begrenzt; im restlichen Bereich gelten keine Beschränkungen. Ein weiterer öffentlicher, deutlich kleinerer Parkplatz ohne Parkraumbewirtschaftung befindet sich an der Marktstraße. Straßenbegleitend bestehen im öffentlichen Raum in zahlreichen Straßen Stellplätze, insbesondere in der Hauptstraße, in den daran angrenzenden Straßen sowie in einigen Wohnstraßen.



Abbildung 84: Parkplatz Marktplatz



Abbildung 85: Parkplatz Marktstraße



Abbildung 86: Straßenbegleitendes Parken Hauptstraße

Weitere Stellplatzanlagen befinden sich angeschlossen an die sozialen Infrastrukturen, wie z. B. die Amtsverwaltung, die Schulen oder das Ärztehaus, oder an Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote. Diese sind auf die entsprechenden Nutzenden beschränkt. Ferner gibt es auf privatem Grund Stellplätze für die Bewohnenden von Mehrfamilienhäusern.

Im Generalverkehrsplan (2013) wird beschrieben, dass es aufgrund der fehlenden Beschilderung der Parkmöglichkeiten zu starkem Parksuchverkehr im Innenstadtbereich rund um die Hauptstraße kommt. Im Rahmen der Beteiligung wird das „Wildparken“ kritisiert, das teilweise Straßen verstopft, sowie ein Parkleitsystem gefordert (vgl. Anlage 2 und 3).

4.6.3 Fuß- und Radverkehr

Fußverkehr

Für zu Fuß Gehende sind in den Straßenräumen überwiegend beidseitig Gehwege vorhanden. Teilweise führt das beidseitige Fehlen von Gehwegen jedoch zu unsicheren Situationen für zu Fuß Gehende (Alte Schulstraße, Butterfennenweg, Flurstraße, Teile der Friedrich-Paulsen-Straße, Gartenstraße, Teile der Jahnstraße, Kleiner Weg, Schreberweg, Stellmacherweg, Böhmestraße, Teile des Westersteigs). In weiteren Straßen ist ein Gehweg nur

einseitig vorhanden, was ebenfalls zu Sicherheitsmängeln führt (Teile der Friesischen Straße, Hoyerstraße, Teile der Jahnstraße, Kantstraße, Kieler Straße, Teil der Lorenz-Jannsen-Straße, Norderfangweg).

In zahlreichen Straßen sind die Gehwege sehr schmal und teilweise durch Bäume oder Außenmöblierung in ihrer Nutzung eingeschränkt, was das Zufußgehen unsicher, unattraktiv und nicht barrierefrei macht und auch im Rahmen der Beteiligung kritisiert wird (vgl. Anlage 3). Eingeschränkt nutzbare Gehwege sind in den folgenden Straßen zu finden: Alwin-Lensch-Straße, Bilkstraße, Böhmestraße, Brandkuhle, Camminer Straße, Gather Landstraße, Hungerfennenweg, Jahnstraße, Kirchenstraße, Lorenz-Jannsen-Straße, Lornsenstraße, Mittelfangweg, Osterweg, Teile der Rathausstraße, Stettiner Straße, Tondernstraße und Wehlenstraße. Weiterhin wird die Sicherheit von zu Fuß Gehenden, insbesondere von Kindern, eingeschränkt durch ungeordnet parkende, die Einsehbarkeit der Straßen einschränkende Autos (Alwin-Lensch-Straße, Camminer Straße, Westersteig) sowie durch nicht zeitgemäße Durchfahrsperrn für Kfz (Westersteig).

Im gesamten Untersuchungsgebiet erschweren fehlende oder versperrte Bordsteinabsenkungen, Unebenheiten, abschüssige Wege und fehlende taktile Elemente den freien Zugang für alle, sodass beispielsweise mobilitätseingeschränkte Personen und Menschen mit Sehbehinderung, aber auch Menschen mit Kinderwagen bestimmte Bereiche nicht oder nur schwer erreichen können. Auch im Rahmen der Beteiligung wird die Herstellung von Barrierefreiheit, wie z. B. über die Absenkung von Bordsteinen, gefordert (vgl. Anlage 2 und 3).

Einschränkungen für den Fußverkehr ergeben sich auch aufgrund von Barrierewirkungen der Straßen im nördlichen Teil der Hauptstraße, im Osterweg und in der Rathausstraße. Diese Straßen sind vergleichsweise stark befahren und es gibt keine Querungshilfen oder Ampeln, was auch im Rahmen der Beteiligung kritisiert wurde (vgl. Anlage 2).

Die verkehrsberuhigten Bereiche und die Straßen mit einer Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h sind für den Fuß- und Radverkehr als besonders geeignete Räume zu betrachten. In diesen ist der motorisierte Verkehr durch entsprechende bauliche Maßnahmen beruhigt, teilweise bestehen Durchfahrsperrn für diesen. So werden die Räume bereits heute teilweise als bevorzugte Wegeverbindung genutzt, wie z. B. gemäß der Lenkungsgruppe der Westersteig als Schulweg.



Abbildung 87: Durchfahrsperrn Kfz Westersteig

Zusätzlich zu den Gehwegen in Straßenräumen gibt es auch einige Wegeverbindungen v. a. für den Fußverkehr abseits der Straßen – durch Grünräume, wie den Malmesbury Park und die Kleingärten, durch Baublöcke, z. B. zwischen Wehlenstraße und Hauptstraße, oder als kurze Querverbindungen, z. B. zur Hauptstraße. Diese haben aufgrund ihrer direkten, kürzeren Verläufe ein besonderes Potenzial, sind allerdings aufgrund der fehlenden Befestigung und der engen Wegsperrern häufig nicht barrierefrei (Friesische Straße – Wiedingharder Weg, Grüner Weg – Alwin-Lensch-Straße, Hauptstraße – Kirchsteig, Stettiner Straße – Königsberger Straße) oder es fehlt an einer angemessenen Gestaltung und Beleuchtung, damit der Weg nicht als Angstraum wahrgenommen wird (Hans-Momsen-Straße – Wehlenstraße, Westersteig – Marktstraße Süd und Nord). Verbindungen dieser Art fehlen oder sind in zahlreichen Bereichen für Ortsfremde nicht zu erkennen, beispielsweise zur Verbindung von Wehlenstraße und Kleingartenanlage, zwischen Gartenstraße und Malmesbury Park, zwischen Tondernstraße und Malmesbury Park (über Grüner Weg und Alwin-Lensch-Straße), zwischen Tondernstraße und Kleingartenanlage (über Alwin-Lensch-Straße), zwischen Hungerfennenweg und Königsberger Straße (außerhalb des Gebiets), zwischen Böhme- und Mühlenstraße (über Kieler Straße), zwischen ZOB und Hauptstraße, zwischen Jahnstraße und Süderweg sowie zwischen Friedrich-Paulsen-Straße und Mühlenstraße über die Kieler Straße.



Abbildung 88: Wegeverbindung Westersteig - Marktstraße

Insgesamt sind in Niebüll zu Fuß zahlreiche Nahversorgungsangebote und soziale Infrastrukturen in maximal einem Kilometer gut erreichbar und gebündelt, z. B. in der Hauptstraße. Zur Orientierung in Niebüll gibt es ein Wegeleitsystem, das auf die verschiedenen sozialen Infrastrukturen und Gastronomie hinweist. Die Gestaltung des Wegeleitsystems ist nicht mehr zeitgemäß und uneinheitlich.



Abbildung 89: Wegeleitsystem

Radverkehr

In weiten Teilen des Untersuchungsgebiets ist das Radfahren im Mischverkehr auf der Fahrbahn vorgesehen und sicher (30er Zonen). Ausgewiesene Radwege bestehen in zwei für Rad Fahrende entgegen der Kfz-Fahrtrichtung geöffneten Einbahnstraßen im südlichen Teil der Hauptstraße und in der Rathausstraße. Hier sind Fahrradstreifen auf der Fahrbahn markiert. In den anderen für Rad Fahrende geöffneten Einbahnstraßen (mittlerer Teil Hauptstraße, Böhmestraße) fehlen entsprechende Markierungen, was zu unübersichtlichen und unsicheren Verkehrssituationen führt. Dennoch ist die Öffnung für den Radverkehr in beide Fahrtrichtungen grundsätzlich positiv zu werten, da dadurch Wege für den Radverkehr verkürzt werden. Diese Öffnung fehlt in einem Teilbereich der Hauptstraße (zwischen Mittelfangweg und Rathausplatz), in einem Teil der Rathausstraße (zwischen Rathausplatz und Böhmestraße) und in der Böhmestraße. Im Generalverkehrsplan (2013) wird die Öffnung der Böhmestraße für den Radverkehr inkl. der Anlage eines Schutzstreifens als Maßnahme genannt.

In den Straßen mit Höchstgeschwindigkeit 50 km/h – im nördlichen Teil der Rathausstraße, im Osterweg, im nördlichen Teil der Hauptstraße und in der Brandkuhle – fehlen Radwege, was auch im Rahmen der Beteiligung bemängelt wird. Die unsichere Verkehrslage wird verstärkt durch die am Fahrbahnrand parkenden Pkw. Auch im Generalverkehrsplan (2013) wird die Anlage eines beidseitigen Schutzstreifens in der nördlichen Hauptstraße und der nördlichen Rathausstraße als Handlungserfordernis benannt. Weitere Anregungen der Beteiligung umfassen die konsequente Verlagerung des Radverkehrs auf die Fahrbahn aufgrund von Konflikten mit dem Fußverkehr, das Einführen von Einbahnstraßenregelungen, um Platz für den Radverkehr zu schaffen, sowie das Führen des Radverkehrs auf Alternativrouten zu stark befahrenen Straßen (vgl. Anlage 2 und 3).

Kleinere Fahrradabstellanlagen befinden sich im Untersuchungsgebiet entlang der Hauptstraße, am ZOB sowie am Spielplatz Mühlenstraße. Zahlreiche existieren angegliedert an die sozialen Infrastrukturen (Schulen, Amtsverwaltung, Walter-Rau-Station). Die zeitgemäßen Fahrradbügel sind allerdings nicht überdacht oder abschließbar. In den Wohngebieten gibt es keinerlei Abstellmöglichkeiten.

Im Generalverkehrsplan (2013) wird empfohlen, dass Radwegverbindungen besser ausgeschildert werden. Dies betrifft insbesondere Parallelrouten zum Kfz-Verkehr, wie z. B. den Westersteig.

Fuß- und Radverkehr in der Hauptstraße und der Marktstraße

In der Hauptstraße im zentralen Bereich zwischen Brandkuhle und Mittelfangweg sind verstärkt sich überlagernde Nutzungskonflikte für den Fuß- und Radverkehr festzustellen. Die Straße mit ihren zahlreichen Geschäften, Gastronomien, und sozialen Infrastrukturen (z. B. Rathaus, Stadtbücherei) ist gut frequentiert und wird von der Bevölkerung als belebtes Zentrum Niebülls mit wichtigen Begegnungsfunktionen wahrgenommen (vgl. Anlage 2). Seit dem Jahr 1991 ist sie durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf den Osterweg mit Städtebaufördermitteln verkehrsberuhigt. In der überwiegend als Einbahnstraße klassifizierten



Abbildung 90: Hauptstraße, Bereich zwischen Brandkuhle und Mittelfangweg

Straße, die für den Radverkehr in beide Richtungen geöffnet ist, beträgt die Höchstgeschwindigkeit 20 km/h. Der schmale, mit Straßenbäumen und Bänken ausgestattete Straßenraum bietet beidseitig Parkstreifen, die aufgrund der kurzen Parkdauern ein häufiges Ein- und Ausparken hervorrufen. Im Bereich zwischen Böhmestraße und Rathausplatz ist die Einbahnstraßenregelung aufgrund einer Sackgassensituation aufgehoben. Dort ist die Fahrbahn weiterhin nur eine Spur breit, sodass sich der Verkehr staut. Im gesamten zentralen Bereich der Hauptstraße werden die schmalen Gehwege häufig durch Geschäftsauslagen o. ä. genutzt und sind nicht dadurch barrierefrei. Die zu Fuß Gehenden haben, u. a. aufgrund der beidseitigen Parkstreifen, vergleichsweise wenig Raum und die Fahrbahn ist beim Überqueren der Straße durch die den Straßenraum dominierenden ein- und ausparkenden Pkw sowie den haltenden Lieferverkehr unübersichtlich und unsicher. Neben den beschriebenen konfliktreichen Nutzungsüberlagerungen fehlt es an Aufenthaltsqualität, die der Funktion als Haupteinkaufsstraße entspricht. Auch für Rad Fahrende ist die Fahrbahnbreite nicht ausreichend, insbesondere bei entgegenkommenden Kfz. Die Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden im zentralen Bereich der Hauptstraße und die eingeschränkte

Aufenthaltsqualität sind ein intensiv diskutiertes Thema, auch in Diskussionen in Politik und Öffentlichkeit. Im Rahmen der Beteiligung wurde mehrfach die Einführung einer Fußgängerzone oder die Reduzierung des (ruhenden) Pkw-Aufkommens genannt. Gleichzeitig wird betont, dass die Erreichbarkeit, beispielsweise von medizinischer Infrastruktur, auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein soll (vgl. Anlage 2).

Der südliche Teil der Hauptstraße zwischen Mittelfangweg und Peter-Schmidts-Weg ist als Einbahnstraße mit der Höchstgeschwindigkeit 30 km/h ausgewiesen. Auch hier finden sich schmale Gehwege und konfliktreiche Nutzungsüberlagerungen z. B. aufgrund von Geschäftsauslagen. Rad Fahrende haben hier im Vergleich zum nördlichen Abschnitt entgegengesetzt zur Kfz-Fahrtrichtung einen Fahrradstreifen auf Fahrbahnebene, der für mehr Sicherheit sorgt. Allerdings wird dieser von Rad Fahrenden häufig in beide Richtungen genutzt, was ein hohes Gefahrenpotenzial darstellt.



Abbildung 91: Hauptstraße, Bereich zwischen Mittelfangweg und Peter-Schmidts-Weg

Auch die Situation in der Marktstraße ist für zu Fuß Gehende und Rad Fahrende besonders unübersichtlich und unsicher. Über diese Straße werden zahlreiche soziale Infrastrukturen erschlossen (Schulen, Amtsverwaltung, ZOB) und es verkehren Buslinien. Die Straße wurde ebenso mit Städtebaufördermitteln in den 1990/1991 umgestaltet. Seitdem gibt es auf der Gehwegebene beidseitig zwei durch eine Baumreihe getrennte, unterschiedlich farbig gepflasterte Wegebereiche, die auch durch Rad Fahrende genutzt werden, was zu Konflikten zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden führt. Verstärkt wird dies zusätzlich durch den Hol- und Bringverkehr der Schulen (vgl. Anlage 2).



Abbildung 92: Marktstraße

4.6.4 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 und hierfür in Kapitel 4.6.3 beschriebene Erkenntnisse zusammenfassend einbezogen (vgl. Plan 11 Missstände, Mängel und Konflikte).

Für fast alle Verkehrsflächen im betrachteten Gebiet wurde ein mittlerer oder sogar hoher Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf festgestellt. Ein Großteil der Straßen entspricht nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße Ausgestaltung, in der eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmenden möglich ist. Dies ist einerseits

auf substanzielle Mängel, z. B. den schlechten Zustand der Oberflächen mit starken Rissen und großen Unebenheiten zurückzuführen. Besonders tragen aber die funktionalen Missstände in Form von Nutzungskonflikten zu der Einschätzung bei, wie die bereits beschriebenen schmalen oder fehlenden Gehwege sowie der unübersichtliche und ungeordnete ruhende Verkehr.

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

- Hauptstraße (südlich der Brandkuhle), Marktstraße: In diesen Straßen bestehen keinerlei substanzielle jedoch umfassende funktionale Mängel (vgl. Kapitel 4.6.3).
- Brandkuhle, Hauptstraße (nördlich der Brandkuhle), Osterweg, Rathausstraße (nördlich des Osterwegs): In diesen übergeordneten Straßen (teilweise Kreisstraßen) gibt es sowohl substanzielle Mängel an Fahrbahn und Nebenflächen als auch zahlreiche funktionale Mängel. Hierzu gehören insbesondere die fehlenden Radwege trotz der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, die zu schmalen Gehwege (Brandkuhle, Osterweg, Rathausstraße) und die fehlenden Querungshilfen (Hauptstraße, Rathausstraße).
- Alwin-Lensch-Straße (nördlich der Böhmestraße), Camminer Straße: Auch hier gibt es sowohl substanzielle Mängel an Fahrbahn und Nebenflächen als auch funktionale Mängel, wie die schmalen Gehwege sowie rechtswidriges Parken in Kreuzungsbereichen und auf Gehwegen.
- Wegeverbindungen Hauptstraße – Kirchensteig, Stettiner Straße – Königsberger Straße, Westersteig – Marktstraße Süd: Hier bestehen v. a. funktionale Mängel, wie die fehlende Beleuchtung und Barrierefreiheit aufgrund von nicht befestigtem Untergrund (Hauptstraße – Kirchensteig), Durchfahrbarrieren für Rad Fahrende (Stettiner Straße – Königsberger Straße) oder zu geringer Breite (Westersteig – Marktstraße Süd).
- Wegeverbindung Grüner Weg – Alwin-Lensch-Straße: Hier sind sowohl substanzielle als auch erhebliche funktionale Mängel durch fehlende Beleuchtung und mangelnde Barrierefreiheit aufgrund von unbefestigtem Untergrund und Durchfahrbarrieren für Rad Fahrende auffällig.

Ebenso weisen die folgenden Straßen Missstände auf:

- Rathausstraße (südlich der Böhmestraße), Westersteig (südlich der Friedrich-Paulsen-Straße): Ausschließlich substanzielle Mängel, die sich auf die Oberflächenbeschaffenheit von Fahrbahn und Nebenflächen beziehen (Rathausstraße) bzw. auf die gesamten Oberflächen im verkehrsberuhigten Straßenraum ohne Gehweg (Westersteig), sind in diesen Straßenräumen zu identifizieren.
- Alwin-Lensch-Straße (südlich der Böhmestraße), Böhmestraße (westlich des Westersteigs), Butterfennenweg (westlich des Westersteigs), Flurstraße, Hoyerstraße, Jahnstraße (Abzweig Richtung Süden), Kantstraße, Kieler Straße, Lorenz-Jannsen-Straße (westlich der Tondernstraße), Mittelfangweg, Peter-Schmidts-Weg, Schreiberweg, Stellmacherweg, Wehlenstraße: In diesen Straßen bestehen ausschließlich funktionale Mängel in Bezug auf zu schmale oder fehlende Gehwege.
- Alte Schulstraße, Bilkstraße, Böhmestraße (östlich des Westersteigs), Butterfennenweg (östlich des Westersteigs), Friedrich-Paulsen-Straße (westlich des Stadtparks), Friesische Straße, Gartenstraße, Gatter Landstraße, Hungerfennenweg, Jahnstraße (außer Abzweig Richtung Süden), Kirchenstraße, Kleiner Weg, Lorenz-Jannsen-Straße (östlich der Tondernstraße), Lornsenstraße, Norderfangweg, Stettiner Straße, Tondernstraße: Hier sind sowohl substanzielle Mängel als auch die beschriebenen funktionalen Mängel in Form von fehlenden oder zu schmalen Gehwegen vorhanden.
- Grüner Weg, Rathausstraße (zwischen Osterweg und Böhmestraße), Westersteig: Sowohl substanzielle als auch funktionale Mängel sind in diesen Straßenräumen auffällig, u. a. durch fehlende Barrierefreiheit (Grüner Weg), fehlende Querungshilfen (Rathausstraße) und ungeordnetes Parken sowie Sicherheitseinschränkungen durch nicht zeitgemäße Durchfahrsperrungen für Kfz (Westersteig).

- Wegeverbindungen Friesische Straße – Wiedingharder Weg, Westersteig – Marktstraße Nord: Hier sind ausschließlich funktionale Mängel vorzufinden, wie die fehlende Oberflächenbefestigung und damit eingeschränkte Barrierefreiheit (Friesische Straße – Wiedingharder Weg) und die fehlende Beleuchtung (Westersteig – Marktstraße Nord).
- Wegeverbindung Hans-Momsen-Straße – Wehlenstraße: Neben ausgeprägten substanziellen bestehen hier auch funktionale Mängel in Bezug auf den schmalen Querschnitt und die schlechte Einsehbarkeit.

Teilweise plant die Stadt Niebüll bereits Sanierungsmaßnahmen an Straßen, die zeitnah umgesetzt werden sollen. Dies betrifft beispielsweise den Westersteig.

4.6.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und alternative Mobilität

Das Untersuchungsgebiet ist zunächst über die beiden an der Grenze des Untersuchungsgebiets liegenden Bahnhöfe angebunden. Es fahren verschiedene Regionalbahnen und Intercity-Züge, die über Husum, Heide, Itzehoe und Glückstadt die Stadt Hamburg mit der Insel Sylt verbinden. Regionalbahn und IC fahren beide jeweils etwa einmal in der Stunde und benötigen bis Hamburg-Altona etwa 140 Minuten, bis Westerland auf Sylt und Husum etwa 30 Minuten. Unterwegs hält der Regionalzug auf dem Festland noch in einigen umliegenden Orten, wie z. B. Klanxbüll, Bredstedt oder Heide. Mit Umstieg in Husum sind über diese Bahnverbindung Schleswig in etwa 65 Minuten und Kiel in 120 Minuten erreichbar. Die Norddeutsche Eisenbahn Niebüll GmbH (neg) bindet über den neg-Bahnhof in rund 20 Minuten den Fähranleger Dagebüll (Fähre nach Föhr und Amrum) an und fährt nach Dänemark.

Im Untersuchungsgebiet gelegen ist der ZOB mit vielfachen Umsteigemöglichkeiten die zentrale Anfahrstelle für Busse. Besonders wichtig ist der im Untersuchungsgebiet ausschließlich am ZOB haltende Schnellbus, über den Flensburg in etwa 60 Minuten und Leck in etwa 25 Minuten erreichbar ist. Dieser fährt in der Woche tagsüber alle 30 bis 60 Minuten, abends bis etwa 1 Uhr noch etwa alle 2 Stunden. Am Wochenende beträgt die Taktung auch bis in die Abendstunden etwa alle 2 Stunden. Zusätzlich gibt es im Untersuchungsgebiet eine weitere Bushaltestelle an der Grundschule („Marktstraße/Schule“) sowie nördlich außerhalb die Stationen „Schulzentrum“ und „Uhlebüllers Straße“. Von diesen Stationen aus binden die meisten der 16 Buslinien wenige Male am Tag die umliegenden Dörfer an, häufig als Schulbus.

Die Station des ZOB verfügt über zwei Bussteige und einige Fahrradabstellbügel. In einem dazugehörigen Gebäude, das auch eine Überdachung für Sitzmöglichkeiten im Außenraum bietet, gibt es einen kleinen Aufenthaltsraum und Toiletten. Das häufig von Jugendlichen als Aufenthaltsort genutzte Gebäude ist regelmäßig von Vandalismus betroffen, was auch im Rahmen der Beteiligung angemerkt wird (vgl. Anlage 2). Von den am Gebäude konzentrierten Sitzmöglichkeiten sind die Wege zu den Haltepunkten jedoch teilweise weit und es fehlen taktile Leitelemente, was die Barrierefreiheit einschränkt. Es fehlen weiterhin überdachte und abschließbare Fahrradabstellmöglichkeiten im Sinne eines zeitgemäßen Bike-and-Ride-Angebots. Die Haltestelle Marktstraße/Schule wird ausschließlich von Schulbussen angefahren und ist nur einseitig vorhanden. Dort gibt es mehrere Unterstellmöglichkeiten, jedoch keine taktilen Leitelemente. Vor dem Hintergrund, dass das Personenbeförderungsgesetz eine barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen bis 2022 vorsieht, besteht hier zusätzlicher Handlungsbedarf (vgl. § 8 Abs. 3 PBefG).



Abbildung 93: ZOB



Abbildung 94: Bushaltestelle Marktstraße/Schule

Insgesamt ist damit die ÖPNV-Anbindung in verschiedene zentrale Orte der Umgebung, wie Leck, Husum, Hamburg und Flensburg als gut zu bezeichnen, genauso wie zu den auf der Bahnstrecke befindlichen kleineren Orten. Deutlich schlechter ist die Anbindung zu anderen ausschließlich mit Schulbussen zu erreichenden Orten in der Umgebung. Insgesamt ist also das Mobilitätsangebot weitgehend auf den privaten Pkw ausgerichtet, sodass Personen ohne eigenen Pkw – insbesondere Kinder, Jugendliche und Ältere – in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und zudem keine attraktiven Möglichkeiten für klimafreundliche Mobilität bestehen. Im Rahmen der Beteiligung für das ZKD wird gefordert, dass insbesondere eine Anbindung in die umliegenden Orte sicherzustellen ist, ggf. auch über gemeinschaftliche Mobilitätsformen, wie Mitfahrbänke oder andere Sharing-Möglichkeiten.

Als Ergänzung zum klassischen ÖPNV verkehrt im Landkreis Nordfriesland ein Rufbus. Dieser verkehrt über feste Routen und Haltestellen täglich von 8 bis 18 Uhr in einer zweistündigen Taktung und kann telefonisch oder über die Website bis zu 90 Minuten vorher gebucht werden. Auch Rollstühle, Rollator, Kinderwagen und bei ausreichend Platz Fahrräder können transportiert werden. Der Preis entspricht den Preisen des regulären ÖPNV, sodass der Rufbus eine attraktive Ergänzung darstellt. Zusätzlich gibt es für Schüler:innen, Studierende und Auszubildende das Nordfriesland-Nacht-Taxi. Mit diesem kann die Zielgruppe nachts im gesamten Kreis vergünstigt Taxi fahren. Carsharing-Angebote als weitere Ergänzung zum ÖPNV sind in Niebüll nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung Verkehr und Mobilität

MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
■ Starker Parksuchverkehr aufgrund fehlender Beschilderung ■ Mangelnde Verkehrssicherheit für den Fußverkehr in zahlreichen Straßenräumen: fehlende oder zu schmale Gehwege, fehlende Einsehbarkeit durch parkende Kfz, teilweise fehlende Querungshilfen, fehlende Beleuchtung ■ Eingeschränkte Barrierefreiheit in zahlreichen Straßenräumen und Wegeverbindungen ■ Zahlreiche fehlende direkte Wegeverbindungen	■ Drei E-Ladestationen vorhanden ■ Verkehrsberuhigte Bereiche und Straßen mit Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h für den Fuß- und Radverkehr besonders attraktiv und sicher ■ Alternative Wegeverbindungen abseits der Straßen für den Fuß- und Radverkehr ■ Wegeleitsystem vorhanden ■ Einige Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden ■ ZOB und zwei Bahnhöfe gewährleisten gute ÖPNV-Anbindung an zentrale Orte der Umgebung

- Nicht mehr zeitgemäße Gestaltung des Wegeleitsystems
- Mangelnde Verkehrssicherheit sowie Attraktivität für Rad Fahrende in zahlreichen Straßenräumen
- Hauptstraße mit dominierendem Kfz-Verkehr, mangelnder Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität sowie konfliktreichen Nutzungsüberlagerungen
- Marktstraße mit Sicherheitsmängeln für Fuß- und Radverkehr und konfliktreichen Nutzungsüberlagerungen
- Zahlreiche Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe an Verkehrsflächen
- ZOB mit eingeschränkter Aufenthaltsqualität, fehlender Barrierefreiheit, mangelnden sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten
- Kleinere Orte der Umgebung mit ÖPNV schlecht angebunden
- Fehlende Carsharing-Angebote

- Rufbus als attraktive, günstige Ergänzung des klassischen ÖPNV; vergünstigtes Nordfriesland-Nacht-Taxi für jüngere Personen

4.7 Technische Infrastruktur

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

4.7.1 Kommunikationseinrichtungen

Die Breitbandnetz GmbH & Co. KG ist Errichterin, Eigentümerin und Betreiberin des Breitband- und des Glasfasernetzes in Niebüll. Gemäß dem Breitbandatlas (2022) verfügen 95 bis 100 Prozent der Haushalte im Untersuchungsgebiet über einen Breitbandzugang. Dabei ist das gesamte Stadtgebiet mit einer Glasfaserversorgung ausgestattet. Internetanbieter sind nordischnetz (GVG Glasfaser GmbH) und die Stadtwerke Flensburg.

Die Telekom Deutschland GmbH und die Vodafone Deutschland GmbH sind Netzeigentümerinnen von Telekommunikationsanlagen im Untersuchungsgebiet. In Bezug auf die Planungen wurden keine Bedenken oder Bauvorhaben vorgebracht (vgl. Anlage 4).

Kostenfreies öffentliches WLAN durch den #sh_wlan-Service der Sparkassen gibt es in Niebüll an zwölf unterschiedlichen Stellen. Diese befinden sich u. a. entlang der Hauptstraße, am ZOB und dem Bahnhofsvorplatz der neg und an der Kreuzung Tondernstraße/Böhmestraße. Der Ausbau des öffentlichen WLAN-Netzwerkes erfolgte u. a. mithilfe von Gewerbetreibenden in Niebüll.

4.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Zuständig für die Strom-, Wärme- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Nordfriesland. Im Rahmen der TöB-Beteiligung wurden keine Einwände oder Bedenken gegen das Verfahren eingebracht.

Die Beteiligung von Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet hat ergeben, dass der Energieträger Erdgas bei der Wärmeversorgung am stärksten vertreten ist, gefolgt von Heizöl und Fernwärme (vgl. Anlage 3). Das mit Biogas bediente Fernwärmenetz versorgt u. a. verschiedene städtische Gebäude, wie das Hallenbad, das Rathaus und die Stadtbücherei. Insgesamt ist die Wärmeversorgung also zu großen Teilen noch von fossilen Energieträgern abhängig. Aktuelle Relevanz erhält diese Abhängigkeit zudem aufgrund der gestiegenen Energiepreise. Im Rahmen der Beteiligung wurde sich eine autarke Energieversorgung sowie eine kommunale Unterstützung für Fernwärme und Wärmepumpen sowie die Aufstellung eines Fernwärmekonzepts gewünscht. Von Seiten der Stadt wird derzeit die Erstellung eines kommunalen Kälte- und Wärmeplans vorbereitet, mit dem Gebiete identifiziert werden sollen, die für eine Fernwärmeversorgung geeignet sind. Dies entspricht auch den neuen gesetzlichen Vorgaben im Energiewende- und Klimaschutzgesetz des Landes von 2021, das für Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums wie Niebüll die Erstellung eines Wärme- und Kälteplans bis 2024 vorschreibt. Auch für ein Wasserstoff- bzw. Biogaskonzept wurde sich im Rahmen der Beteiligung ausgesprochen (vgl. Anlagen 2 und 3).

Die Region Nordfriesland nimmt durch zahlreiche Windkraftanlagen bereits überregional eine Vorreiterrolle im Bereich erneuerbare Energien ein. In Niebüll wurden im Jahr 2011 ein Bürgerwindpark und ein Bürgersolarpark, beides außerhalb des Untersuchungsgebiets, durch Niebüller Bürger:innen finanziert. Der Bürgerwindpark wurde bereits drei Mal erweitert. Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es vereinzelt auf Privatgebäuden Solaranlagen, womit jedoch das vorhandene Potenzial bei Weitem nicht ausgereizt wird. Ab 2023 sind gemäß dem neuen Energiewende- und Klimaschutzgesetz des Landes bei Neubauten sowie bei Renovierungen von mehr als 10 Prozent der Dachfläche Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung verpflichtend, ersatzweise auch solarthermische Anlage zur Wärmeherzeugung.

Entsorgungsträger in Niebüll ist die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland mbH, die im Rahmen der TöB-Beteiligung keine Einwände oder Bedenken gegen das Verfahren geäußert hat.

Für die Wasserversorgung in Niebüll und Umgebung ist der Zweckverband Wasserversorgung Drei Harden zuständig. Dieser sieht in den nächsten drei bis zehn Jahren eine Erneuerung der älteren Trinkwasserleitungen im Gehweg bzw. Fahrbahnbereich der Friedrich-Paulsen-Straße, der Gartenstraße sowie in Teilbereichen der Marktstraße und der Lornsenstraße vor. Die Abwasserbeseitigung wird durch die Stadt Niebüll erledigt.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Hauptverbandgebiet des Deich- und Hauptsielverbands Südwesthörn-Bongsiel, dabei zum Großteil im Sielverband Bökingharder-Gotteskoog und zu einem kleinen Teil im Sielverband Mooringer Kornkoog. Die Verbände sind für die Entwässerungsaufgaben außerhalb der kommunalen Zuständigkeitsbereiche verantwortlich und leiten das Oberflächen- und Niederschlagswasser über die Hauptverbands- und Verbandsgewässer sowie über Siel- bzw. Schöpfwerke in die Nordsee. Das Untersuchungsgebiet wird einerseits über Verbandsanlagen des Sielverbandes Bökingharder-Gotteskoog und des Hauptverbandes und andererseits über ein Regenrückhaltebecken im westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Marschenpark entwässert. Im Untersuchungsgebiet befinden sich Entwässerungseinrichtungen und Verbandsanlagen in der Unterhaltungspflicht der Stadt (vgl. Anlage 4).

Zusammenfassende Bewertung Technische Infrastruktur

MÄNGEL UND KONFLIKTE

- Wärmeversorgung basiert überwiegend auf fossilen Brennstoffen
- Potenzial Photovoltaikanlagen bisher nur in Teilen genutzt

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Abgeschlossener Ausbau der Breitband- und Glasfaserversorgung
- Z. T. Öffentlicher WLAN-Zugang
- Fernwärmenetz, Bürgerwindparks und Bürgersolaranlage vorhanden, vereinzelt Solaranlagen

4.8 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 das Untersuchungsgebiet aufgeführt.

4.8.1 Umweltsituation

Um die Stadt langfristig tolerant gegenüber dem Klimawandel zu entwickeln, sind u. a. geeignete Maßnahmen zur Herstellung oder Sicherung bioklimatisch positiver Strukturen zu berücksichtigen. Hierzu gehört, die örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf Naturräume, Wasserflächen und Ökologie, Versiegelung und Niederschlagsmanagement, Emissionen sowie Kampfmittel und Altlasten zu beleuchten.

Naturräume, Wasserflächen, Ökologie

Das naturräumliche Umfeld der Stadt Niebüll als Teil der Nordfriesischen Marsch ist von insbesondere landwirtschaftlich genutzten Grünflächen umgeben. In etwa 8 Kilometer Luftlinie Entfernung befindet sich westlich von Niebüll die Nordsee. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Einbettung für ein gesundes Kleinklima verantwortlich ist, da die Stadt Niebüll auch anerkannter Luftkurort ist.

Wasserflächen befinden sich im Südwesten des Untersuchungsgebiet mit der Wehle und der benachbarten sogenannten kleinen Wehle, die gemäß dem digitalen Seenverzeichnis des Landes Schleswig-Holstein als Seen untergeordneter Bedeutung eingestuft werden. Die vor mehreren hundert Jahren durch eine Sturmflut entstandenen Wehlen sind in weiten Teilen naturbelassen und rundherum mit Bäume, Sträuchern und Schilf bewachsen. So ist von einer hohen ökologischen Qualität auszugehen. Zusätzlich gibt es im Malmesbury Park einen kleinen Teich.



Abbildung 95: See Wehle



Abbildung 96: Kleine Wehle

Von ökologischer Bedeutung sind ferner die zahlreichen vorhandenen, z. T. großen privaten Gärten, die Kleingärten und die Grünanlagen. Insbesondere aufgrund der teilweise natürlich belassenen und ungemähten Flächen ist, z. B. im Malmesbury Park, von einer vergleichbar hohen Biodiversität auszugehen.

Weiterhin trägt der Baumbestand in Niebüll zum grünen Erscheinungsbild der Stadt bei. Straßenbäume, häufig als Alleen, gibt es insbesondere im Bereich der Hauptstraße sowie teilweise in den angrenzenden Straßen. Dieser Bestand soll gemäß Beteiligung insbesondere im Bereich der Hauptstraße erhalten und grundsätzlich erweitert werden (vgl. Anlagen 2 und 3). Eine als Biotop gesetzlich geschützte Waldfläche befindet sich westlich der Kleingärten. Die untere Forstbehörde weist in ihrer Stellungnahme auf einen notwendigen Abstand von 30 Metern von Bauvorhaben zu den Waldflächen hin (vgl. Anlage 4).

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Grünflächen sind nur unzureichend vernetzt. So fehlen, auch bemängelt im Rahmen der Beteiligung (vgl. Anlage 2), attraktive Spazierwege genauso wie eine ökologische Verknüpfung zur Verbindung von Lebensräumen von Flora und Fauna.

Im Untersuchungsgebiet sind weder Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete noch Ökokontoflächen oder Biotopverbundachsen ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass Flora und Fauna im Untersuchungsgebiet in ihrer Vielfalt und ihrem Artenreichtum noch gesteigert werden können, da die vorhandenen Potenziale mit zahlreichen Freiflächen bislang kaum genutzt werden.

Versiegelung und Niederschlagsmanagement

Großflächig versiegelte Flächen bestehen im Untersuchungsgebiet insbesondere im Bereich rund um die Hauptstraße. Im Zusammenspiel der dichten Bebauung, der Verkehrsflächen und der häufig versiegelten weiteren Freiflächen als Parkplätze ist davon auszugehen, dass sich dies im Hinblick auf Überflutungen bei Starkregen aufgrund der fehlenden Versickerungsmöglichkeiten sowie auf die Entwicklung von Hitzeinseln und das Lokalklima negativ auswirkt. Dieser bereits jetzt vorhandene Effekt wird sich mit dem sich verstärkenden Klimawandel weiter erhöhen.

Im restlichen Untersuchungsgebiet ist der Versiegelungsgrad aufgrund der zahlreichen privaten Gärten und der Grünanlagen wie Parks und Kleingärten gering.

Der Deich- und Hauptsiedlerverband Südwesthörn-Bongsiel beschreibt in seiner Stellungnahme aufgrund des gestiegenen Versiegelungsgrades eine Zunahme des Oberflächen- und Niederschlagswasseranfalls in den letzten Jahren, sodass es bei Starkregenereignissen zu erheblichen Gewässerüberlastungen und damit zu Hochwassersituationen und Geländeüberflutungen kommt (vgl. Anlage 4), wie z. B. im Kreuzungsbereich Brandkuhle/Osterweg sowie in der Alwin-Lensch-Straße (vgl. Anlage 2). Auch die untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme auf die Notwendigkeit einer Anpassung der Niederschlagswasserbeseitigung hin. Dies sei sowohl zur Verbesserung der Lebensqualität bei einsetzendem Klimawandel in Bezug auf Begrünung und Mikroklima relevant als auch in Bezug auf die Bewältigung von Starkregen durch die Abwassersysteme (vgl. Anlage 4).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich weder Trinkwasserschutz- noch Trinkwassergewinnungsgebiete.

Emissionen, Kampfmittel und Altlasten

Gemäß dem Lärmaktionsplan der Stadt Niebüll (2018) und der Lärmkartierung 2022 im Geoportal Umgebungslärm liegen im Untersuchungsgebiet keine Lärmprobleme vor. Über weitere Emissionen, die das Untersuchungsgebiet betreffen, liegen keine Informationen vor.

Die untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme auf vorhandene Altstandorte hin (ehemalige Zimerei und eine Altablagerung) (vgl. Anlage 4).

4.8.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit dem Klimawandel, sind vielfache negative Folgen für Natur und Menschheit auf der Erde verbunden, die sich in Zukunft noch weiter verstärken werden. Hier gilt es einerseits, die Klimaveränderungen soweit möglich einzuschränken (Klimaschutz), und andererseits, sich auf die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels einzustellen (Klimaanpassung).

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 Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein, dem Klimaschutzgesetz des Bundes sowie in dem entsprechenden Landschaftsplan.

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und ihrer Vorbereitung nehmen die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung eine immer größere Bedeutung ein. Mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022 legen Bund und Länder einen verstärkten Fokus auf diese Themen. So sind auf konzeptioneller Ebene die Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sowie die diesbezügliche Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen geboten. Des Weiteren 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. Beispielhafte Maßnahmen sind energetische Gebäudesanierungen, Bodenentsiegelung, klimafreundliche Mobilität sowie Schaffung/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen. Grundsätzlich trägt zur Reduktion des Primärenergiebedarfs auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei. Dies ist beispielsweise möglich über eine Nachnutzung von Bestandsgebäuden und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen. Im Zuge der Durchführung der Gesamtmaßnahme ist die aus Sicht der Fördermittelgeber wachsende Bedeutung der Themen Klimaschutz, Klimaanpassung und grüne Infrastruktur folglich zu berücksichtigen.

Konzepte und Engagement

Die Stadt Niebüll hat sich im Jahr 2018 mit der Unterzeichnung der Musterresolution für Nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden zu den Werten und Zielen der Agenda 2030 bekannt, die als Selbstverpflichtung zu verstehen ist. Diese bezieht sich auf die 17 Ziele der Agenda 2030, die sogenannten Sustainable Development Goals (SDGs). Für die kommunale Ebene sind insbesondere die Unterziele, wie das Recht auf Zugang zu bezahlbarem Wohnraum und ein sicherer öffentlicher Nahverkehr relevant. Die Stadt sieht Aufgabenschwerpunkte z. B. im Ausbau erneuerbarer Energien, in der Vermeidung von Plastikmüll und in der Förderung von Bildungschancen für alle. Außerdem hat die Stadt Niebüll seit dem Jahr 2017 den Titel Fairtrade-Town.

Zusammen mit weiteren Gemeinden, Unternehmen, Institutionen und anderen öffentlichen Einrichtungen ist die Stadt Niebüll Teil des 2018 gegründeten Klimabündnis Nordfriesland. Dieses Bündnis soll der Vernetzung dienen und Wissenstransfer in Bezug auf den Klimaschutz ermöglichen. Projekte aus den letzten Jahren mit Bezug zu Niebüll waren z. B. die Förderung von Energie-Checks durch die Verbraucherzentrale, finanziert durch den Kreis, und die Unterstützung von landwirtschaftlichen Betrieben beim energieeffizienten Umbau durch den Kreis und den Kreisbauernverband.

In Niebüll gibt es eine Fridays-For-Future-Ortsgruppe. Diese fordert bis Anfang der 2030er Jahre Treibhausgasneutralität und grundsätzlich ein mutiges und ambitioniertes Vorgehen für konsequenten Klimaschutz. Die Ortsgruppe nimmt häufig an Sitzungen der Stadtvertretung teil und legte 2021 eine umfangreiche Liste mit Ideen im Umweltausschuss vor. Die Ideen zu den Themen Heizsystemen, Verkehrsvermeidung, E-Mobilität und Förderung von Solaranlagen auf Dächern wurden dort umfangreich diskutiert.

Alle drei Monate tagt in Niebüll ein Nachhaltigkeitsforum als Austauschforum für verschiedene Ideen, wozu die Umsetzung der Globalen Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 gehört, die von der Stadt, dem Stadtmarketing oder durch Fördermittel finanziert werden. U. a. betreibt die Gruppe auch einen aktiven Instagram-Account mit verschiedenen Informationen und Denkanstößen.

Die Stadt Niebüll hat im Jahr 2022 ein sogenanntes Klima-Leitbild beschlossen. Hiermit verpflichtet sie sich zur Verfolgung des 1,5-Grad-Ziels gemäß dem Pariser Klimaabkommen von 2015 und definiert hierfür bestimmte Meilensteine für die kommenden Jahrzehnte zur Erreichung von Klimaneutralität im Jahr 2045. Darunter fallen u. a. eine Gebäudesanierungsrate von über 2 Prozent pro Jahr, die Reduzierung von Wärmeverbräuchen um 25 Prozent im Jahr 2045 gegenüber 1990 und die Erhöhung der Anteil erneuerbarer Energien auf 70 bzw. 60 Prozent bei Strom und Wärme bis zum Jahr 2045.

Als weitere zivilgesellschaftliche Organisationen bestehen eine NABU-Ortsgruppe für Niebüll und Leck und eine monatlich in Niebüll tagende Ortsgruppe Südtondern des BUND. Themen des BUND hier sind die Energiewende, der Flächenverbrauch, Tierwohl und fahrradfreundliche Gemeinden, aber auch Insektenschutz und naturnahes Gärtnern.

Insgesamt gibt es so sowohl von politischer und städtischer als auch von zivilgesellschaftlicher Seite vielfältiges Engagement in Bezug auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Allerdings gibt es keine übergeordnete Strategie, beispielsweise in Form eines Klimaschutzkonzepts, mit konkreten, abgestimmten Maßnahmen.

Energieversorgung und energetische Einsparungen

Wie in Kapitel 4.7.2 beschrieben, ist die Energieversorgung in Niebüll noch stark auf fossile Energieträger fokussiert. Zusätzlich zu der Betrachtung der Energieträger ist die Senkung des absoluten Energieverbrauchs für den Klimaschutz von großer Bedeutung. Energetische Einsparpotenziale der Einzelgebäude sind im Rahmen einer äußeren Inaugenscheinnahme nicht aussagekräftig, da die meisten energetisch relevanten Informationen nur bei einer detaillierten Begehung zu erfassen sind. Dazu zählen beispielsweise die Art und das Alter der Heizungsanlage, die Art der Warmwasseraufbereitung, die Wärmedämmung der Geschoss- und Kellerdecken sowie evtl. bereits erfolgte Maßnahmen der Innendämmung an den Wänden und Dächern. Einsparmöglichkeiten beim Wärmeverbrauch sowie dem Primärenergiebedarf bestehen beispielsweise in der Erneuerung der Heiztechnik und durch den Austausch von nicht mehr zeitgemäßen Heizkesseln durch Niedertemperatur- und Brennwertkessel, die einen verbesserten Wirkungsgrad haben. Die Heizkessel von 39 Prozent der Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet, die hierzu eine Aussage machten, sind dabei laut eigenen Angaben über 15 Jahre oder sogar über 25 Jahre alt (vgl. Anlage 3).

Auf Basis von unterschiedlichen Erhebungsdaten lassen sich weitere Rückschlüsse bezüglich notwendiger Klimaschutzmaßnahmen in Form von Wärmeeinsparungen ziehen. Als Indikator für mögliche Energieeinsparpotenziale kann der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude dienen (vgl. Kapitel 4.2.6). Für einige Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet ergibt sich aufgrund der festgestellten Substanzmängel ein mittlerer oder sogar hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. An diesen Gebäuden können durch Dämmung und Tausch der Fenster Einsparungen erzielt werden. Zusätzlich sind aufgrund der beschränkten Möglichkeiten der äußeren Inaugenscheinnahme weitere Einsparpotenziale bei Gebäuden mit niedrigem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zu vermuten. Für die Gewerbe- und Sondergebäude ist eine valide Aussage über Wärmeeinsparpotenziale ohne eine Einzelfallbetrachtung nicht möglich. Bei allen Gebäuden 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.

Weitere klimarelevante Kennzeichen des Untersuchungsgebiets

Für die Klimabilanz des Untersuchungsgebiet positiv zu bewerten ist die Anbindung mit der Bahn und einigen Bussen in viele größere Orte in Schleswig-Holstein. Allerdings sind kleinere Orte in der Umgebung ohne Auto kaum erreichbar, insbesondere nicht für mobilitätseingeschränkte Personen. Auch wird das Radfahren und Zufußgehen

im Untersuchungsgebiet nicht besonders begünstigt und das Auto ist im Untersuchungsgebiet teilweise sehr präsent. Hier ist zur Förderung von klimafreundlichem Verkehr noch viel Ausbaupotenzial vorhanden (vgl. Kapitel 4.6).

Für die Klimaanpassung im Untersuchungsgebiet sind verschiedene Faktoren günstig zu bewerten, wie etwa die vorhandenen Grünräume und die geringe Versiegelung (vgl. Kapitel 4.8.1). Bei perspektivisch zunehmenden Hitzewellen und Starkregenereignissen sind dies günstige Bedingungen für das Untersuchungsgebiet, die ein Aufheizen des Gebiets reduzieren sowie Versickerungsmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig besteht aber auch hier noch Potenzial, wie etwa durch Gründächer, die Vernetzung von Grünräumen, aber auch durch die Integration von Retentionsflächen. Von großer Bedeutung ist, den Bestand an Bäumen und anderen Pflanzen zu erhalten und wenn möglich zu erweitern.

Zusammenfassende Bewertung Umweltsituation, Klimaschutz und Klimaanpassung

MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
▪ Fehlende Verknüpfung der Grünflächen für Flora und Fauna ▪ Potenziale zur Steigerung von Vielfalt und Artenreichtum bislang nur teilweise genutzt ▪ Fast vollständige Versiegelung im Bereich der Hauptstraße mit negativen Folgen bei Starkregenereignissen, für Lokalklima und durch Hitzeinseln ▪ Hochwassersituationen bei Starkregenereignissen ▪ Fehlende Klima-Strategie mit konkreten Maßnahmen ▪ Energetische Einsparungen an den Gebäuden notwendig ▪ ÖPNV, Fuß- und Radverkehr bislang zu wenig attraktiv gestaltet	▪ Verschiedene ökologisch wertvolle Flächen im Untersuchungsgebiet, umfangreicher Baumbestand ▪ Geringer Versiegelungsgrad in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets ▪ Klima-Engagement der Stadt Niebüll: Unterzeichnung der Musterresolution für Nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden (2018), Fairtrade-Town (2017), Teil des Klimabündnis Nordfriesland (2018), Klima-Leitbild (2022) ▪ Engagement durch Fridays-For-Future-Ortsgruppe, Nachhaltigkeitsforum, NABU-Ortsgruppe, BUND-Ortsgruppe

4.9 Zusammenfassende Bewertung

4.9.1 Stärken, Chancen und Potenziale

Die Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets weist zusammenfassend Stärken, Chancen und Potenziale auf (vgl. Plan 10 Stärken, Chancen und Potenziale). Diese gilt es für die zukünftige Entwicklung zu nutzen und auszubauen.

Vielfältige Möglichkeiten der Versorgung und der sozialen Infrastruktur

Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ist Niebüll sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für die der umliegenden Gemeinden für die zentralen Funktionen der Daseinsvorsorge zuständig. Dies erfüllt die Stadt über eine Angebotsvielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich inkl. Wochenmarkt und einer Vielzahl kleiner inhabergeführter Geschäfte. Diese Geschäfte sind derzeit in einem zentrenrelevanten Versorgungsbe- reich in der verkehrsberuhigten Hauptstraße gebündelt, gut und attraktiv erreichbar und werden durch Initiativen wie den Handels- und Gewerbeverein, einen Online-Marktplatz und eine Wirtschaftsförderungsgesellschaft unter- stützt. Der Tourismus profitiert von steigenden Übernachtungszahlen und einem Tourismusverein.

Weitere Funktionen der Daseinsvorsorge werden über die große Anzahl vorhandener sozialer Infrastrukturen ab- gedeckt. Grundschule, Gymnasium und berufliche Schule sowie weitere Schulen im Stadtgebiet, ergänzt u. a. durch die Stadtbücherei, stellen ein umfangreiches Bildungsangebot für die Bevölkerung dar. Diese kann darüber hinaus auf vielfältige Angebote aus dem Bereich der Fürsorge für Beratung, Begegnung und Vernetzung zurück- greifen, wie z. B. ein Haus der Jugend, eine Frauenberatungsstelle, ein Hospiz und verschiedene Wohn- und Be- treuungseinrichtungen. Zahlreiche Praxen und weitere Angebote gewährleisten derzeit für Niebüll und das Umland eine umfangreiche Gesundheitsversorgung, die für die Bevölkerung im inneren Stadtbereich auch fußläufig gut erreichbar ist. Mehrere kulturelle Einrichtungen, wie das Richard-Haizmann-Museum, zwei Kirchengemeinden, mehrere Musikgruppen und ein Kino machen darüber hinaus das Leben in Niebüll attraktiv. Das Engagement zur Vernetzung der Kulturangebote ebenso wie der Einsatz des Jugend- und des Seniorenbeirats und eine Lokalzei- tung tragen zur hohen Lebensqualität bei. Verwaltung, Feuerwehr, Polizeistation und Touristeninformation sind wohnortnah erreichbar. Eine wichtige Rolle spielt auch der TSV als Breitensportverein mit einem umfangreichen Angebot und zahlreichen Sportanlagen, die aktuell durch mehrere Baumaßnahmen modernisiert und erweitert wer- den. Das Niebüller Stadtleben bereichern ferner Veranstaltungen, wie das jährliche Hauptstraßenvergnügen, der Weihnachtsmarkt oder der Stadtwerkelauf.

Attraktives Stadtbild mit historischen Identifikationsorten und diversen Freiräumen

Die Innenstadt Niebülls ist rund um die Hauptstraße durch die verdichteten Strukturen städtebaulich gut ablesbar. Im weiteren Stadtgebiet stellen zahlreiche historische Gebäude, teilweise auch unter Denkmalschutz, sowie die stadtbildprägenden Reihenstrukturen westlich im Untersuchungsgebiet Identifikationsorte für die Bevölkerung dar. Potenzial für eine Weiterentwicklung bieten darüber hinaus die untergenutzten oder brachliegenden Flächen, die in einem Baulandkataster bereits hinsichtlich einer möglichen baulichen Entwicklung bewertet wurden. Die hohe Mitwirkungsbereitschaft der Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet ist hier von Vorteil.

Für die Naherholung bestehen im Untersuchungsgebiet Grün- und Freiräume mit vielfältigen Möglichkeiten für Freizeit und Begegnung. Hierzu gehören die attraktiven, weitgehend gut gepflegten und teilweise auch stark frequentierten Parks wie der Stadtpark und Malmesbury Park sowie der Wehlenpark mit seiner kostenfrei nutzbaren Bade-
stelle inkl. Badeaufsicht. Vervollständigt wird die Grünraumstruktur durch zwei kleine Grünanlagen an der Christus-
kirche und an der Friedrich-Paulsen-Straße. Der Mehrgenerationenspielplatz Mühlenstraße bietet vielfältige Spiel-
und Sportmöglichkeiten und wird dementsprechend von der Niebüller Bevölkerung gut angenommen, genauso wie
die von Niebüller Schüler:innen initiierte Skateanlage. Die Funktionen des zentralen Stadtplatzes nimmt der Rat-
hausplatz ein, der im Alltag hoch frequentiert und zudem ein wichtiger Ort für Veranstaltungen ist.

Gute Ausgangslage für klimafreundliche Mobilität

Die Stadt Niebüll verfügt mit zwei Bahnhöfen und einem ZOB über eine gute ÖPNV-Anbindung an zentrale Orte
der Umgebung, was durch einen Rufbus als Anbindung an weitere Orte ergänzt wird. Das Nordfriesland-Nacht-
Taxi gewährleistet auch in der Nacht ein sicheres Nach-Hause-Kommen für jüngere Menschen; drei E-Ladestatio-
nen können weitere klimafreundliche Mobilität ermöglichen.

Fuß- und Radverkehr profitieren in Niebüll von zahlreichen verkehrsberuhigten Bereichen und von Straßen mit der
Höchstgeschwindigkeit 20 km/h, die besonders attraktiv und sicher sind, genauso wie zahlreiche Wegeverbindun-
gen abseits der Straßen. Ein Wegeleitsystem ermöglicht das Erreichen von wichtigen Orten beispielsweise für neu
Zugezogene und Besuchende. Einige Fahrradabstellmöglichkeiten stellen eine attraktive Nutzung des Fahrrads
sicher.

Vielversprechende Entwicklungsperspektiven für Klima und Digitalisierung

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine flächendeckende Breitband- und Glasfaserversorgung sowie zahlreiche öf-
fentliche WLAN-Zugänge, die eine zeitgemäße Internetanbindung darstellen. Ein Fernwärmenetz, vier Bürgerwind-
parks und eine Bürgersolaranlage sorgen darüber hinaus für eine durch die Bevölkerung initiierte klimafreundliche
Energieversorgung. Das in verschiedenen Ortsgruppen (Fridays for Future, BUND, NABU) abgebildete Engage-
ment findet sich auch bei der städtischen Politik wieder, wie durch die Unterzeichnung der Musterresolution für die
nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden oder durch das beschlossene Klima-Leitbild. Bereits heute ist
Niebüll durch vielfältige ökologisch wertvolle Flächen und einen umfangreichen Baumbestand geprägt. Ein geringer
Versiegelungsgrad in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets ist eine günstige Voraussetzung für die sich verstär-
kenden Starkregenereignisse und Hitzewellen.

4.9.2 Missstände, Mängel und Konflikte

Im Untersuchungsgebiet wurden im Weiteren städtebauliche und funktionale Problemlagen identifiziert, die mit Hilfe integrierter Maßnahmen behoben werden sollten. Diese stellen Missstände gemäß § 136 BauGB dar und begründen damit die Sanierungsnotwendigkeit.

Angebote der Daseinsvorsorge mit Erneuerungs- und Ausbaubedarfen

Die Innenstadt Niebülls nimmt zwar als zentraler Ort wichtige Versorgungsfunktionen auch für das Umland ein, jedoch ist diese derzeit aufgrund von zunehmenden Konkurrenzen für den inhabergeführten Einzelhandel gefährdet. Ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung der Entwicklungen fehlt, Leerstände sind sichtbar und die Angebote aus dem gastronomischen Bereich sind eingeschränkt, insbesondere im zentralen Bereich an der Hauptstraße und am Rathausplatz.

Auch zahlreiche soziale Infrastrukturen weisen Missstände auf. So sind die Schulen nicht barrierefrei und die Sporthallen durch Ausstattungsmängel und energetische Bedarfe sowie teilweise durch fehlende Räumlichkeiten gekennzeichnet. Der Schulhof der FPS weist Gestaltungsmängel und eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten auf; es gibt keine Ferienbetreuung. Ferner sind die Kapazitäten der Stadtbücherei, der Kitas (insbesondere U3-Bereich) und der Pflegeangebote nicht ausreichend. Auch energetische Bedarfe sind in zahlreichen Einrichtungen zu konstatieren, wie beim Haus der Jugend, dem Richard-Haizmann-Museum, beim Rathaus sowie bei der Schwimm- und der Schützenhalle. Das Museum, das Hallenbad und das Rathaus haben zudem nicht ausreichende Räumlichkeiten und teilweise auch technische Mängel. Besonders augenfällig ist der Zustand des u. a. durch die Begegnungsstätte genutzten Gebäudes, das durch umfassende substanzielle Mängel sowie fehlende Räumlichkeiten und mangelnde Barrierefreiheit gekennzeichnet ist. Durch mangelhafte Zugänglichkeit und fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten für Zuschauer sind auch Sportangebote in ihrer Qualität eingeschränkt (Walter-Rau-Stadion, Tennis-halle). Die Südtondernsporthalle ist nicht mehr wettkampfgerecht und weist Mängel in Bezug auf Technik, Sicherheit, Barrierefreiheit und energetischen Zustand auf. Mittelfristig ist die Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken und Pflegediensten aufgrund von Verrentungen nicht mehr gesichert. Zudem fehlt es insgesamt an Räumlichkeiten für Austausch und Begegnung sowie als Lagerfläche für die ansässigen Vereine.

Mängel im Stadtbild und in der Wohnraumversorgung

Stellenweise ist das Stadtbild Niebülls aufgrund von leerstehenden (teilweise Stadtbild prägenden) Gebäuden sowie von untergenutzten Flächen in der Innenstadt beeinträchtigt. Diese untergenutzten Flächen werden bislang ihren Lagepotenzialen nicht gerecht. Verstärkt wird dies durch Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe zahlreicher Gebäude. Auch mangelt es an kleinen, barrierefreien und günstigen oder geförderten Wohnungen, sodass in Niebüll nicht alle Zielgruppen bedarfsgerechten Wohnraum finden können.

Auch die verschiedenen Freiräume sind vielfach durch Mängel in Bezug auf die Gestaltung oder Nutzungsmöglichkeiten geprägt. Der Großteil der Freiräume ist nicht barrierefrei und zahlreiche Grünräume werden als Angstraum wahrgenommen. Darüber hinaus betreffen die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten insbesondere den in Teilen un gepflegten Malmesbury Park. Im Wehlenpark wurde der Kiosk aufgrund von Vandalismus geschlossen und die Badequalität ist durch zahlreiche Algen eingeschränkt. Zudem fehlen jahreszeitenunabhängige Nutzungsmöglichkeiten. Die Grünanlage Ecke Böhmestraße/Westersteig ist bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

und der Wald, der den Malmesbury Park mit dem Wehlenpark verbindet, hat eine geringe Aufenthaltsqualität. Aufgrund von geschlossenen Eingängen kaum für die Öffentlichkeit nutzbar ist die Kleingartenanlage, in der es zudem zahlreiche untergenutzte Parzellen gibt. Der zentrale Platz der Stadt, der Rathausplatz, ist von Zustandsmängeln hinsichtlich der Einbauten sowie von einer vollständigen Versiegelung geprägt. Aufenthaltsqualität und Sicherheit werden zudem durch die Kfz-Spur eingeschränkt und auch die Nutzungsmöglichkeiten sind begrenzt. Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten gibt es auch im angrenzenden Platz Westersteig. Der Platz am Kirchensteig ist ebenso vollständig versiegelt, es fehlen Gestaltungselemente und Nutzungsangebote. Der Spielplatz Grüner Weg weist nur wenige Spielangebote auf. Gleichzeitig können die zwei vorhandenen Spielplätze im Innenstadtbereich keine ausreichende, fußläufig erreichbare Versorgung mit Spielplätzen gewährleisten. Als frei nutzbare Sportfläche besteht im Gebiet ausschließlich die Skateanlage, die einige Zustandsmängel aufweist und der es an Flutlicht mangelt. Weitere Sportangebote, wie z. B. eine Kletterwand, ein Basketballfeld oder Tischtennisplatten fehlen.

Mangelnde Sicherheit und Attraktivität in Verkehrsräumen

Das Zufußgehen und das Radfahren im Untersuchungsgebiet ist zu großen Teilen unsicher und unattraktiv. So fehlen Gehwege oder die bestehenden sind zu schmal, die Straßenräume sind aufgrund parkender Kfz unübersichtlich und es fehlen Querungshilfen sowie Beleuchtung. Weiterhin ist die Barrierefreiheit im gesamten Untersuchungsgebiet eingeschränkt und Wege für den nichtmotorisierten Verkehr sind aufgrund fehlender direkter Wegeverbindungen oft weiter als notwendig. Das Wegeleitsystem ist nicht zeitgemäß gestaltet. Für Rad Fahrende sind Einbahnstraßen häufig nicht entgegen der Kfz-Fahrtrichtung geöffnet und in denjenigen, die geöffnet sind, mangelt es an sicheren Radfahrstreifen. In Straßen mit einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h fehlen ebenso Radwege. Besonders auffällig sind die Missstände in der Hauptstraße, in der ein- und ausparkende Kfz sowie haltender Lieferverkehr den Straßenraum stark dominieren und damit die Aufenthaltsqualität und Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr, auch aufgrund von konfliktreichen Nutzungsüberlagerungen, stark einschränken. Ein weiterer defizitärer Schwerpunkt ist die Marktstraße, in der der unklare Straßenquerschnitt konfliktreiche Nutzungsüberlagerungen mit Sicherheitsmängeln für den Fuß- und Radverkehr zur Folge hat. Insgesamt sind zahlreiche Straßenräume sowie Wegeverbindungen von Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfen betroffen und eine fehlende Parkraumbeschilderung führt zu einem starken Parksuchverkehr.

In Bezug auf den ÖPNV ist insbesondere die mangelhafte Aufenthaltsqualität sowie fehlende Barrierefreiheit am ZOB zu konstatieren, an dem es zusätzlich an bedarfsgerechten Fahrradabstellmöglichkeiten fehlt. Die Anbindung an kleinere Orte der Umgebung mit dem ÖPNV ist mangelhaft, was insgesamt zu einer starken Dominanz des MIV führt. Auch Carsharing-Angebote fehlen.

Risiken für Niebüll durch Umwelt- und Klimaveränderungen

Niebüll ist bislang nur unzureichend auf die Klimakrise vorbereitet, was sich auch in dem Fehlen einer übergeordneten Strategie widerspiegelt. Über die durch fossile Brennstoffe dominierte Wärmeversorgung werden immer noch große Mengen klimaschädlicher Emissionen verursacht und energetische Einsparungen an den Gebäuden sind dringend erforderlich. Auch der beschriebene dominierende MIV führt weiterhin zu hohen Emissionen. Hinzu kommt, dass die Grünräume bisher für Flora und Fauna nur unzureichend verknüpft sind und auch die Potenziale für hohe Vielfalt und Artenreichtum bisher nur in Teilen genutzt werden. In Bezug auf Versickerungsmöglichkeiten, Lokalklima und Hitzeinseln ist weiterhin die fast vollständige Versiegelung rund um die Hauptstraße als Missstand zu betrachten.

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 schließenden Analyse. Die Ergebnisse der Beteiligung von Verwaltung und Politik, von Personen mit Grundeigentum sowie der interessierten Öffentlichkeit und Expert:innen 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 Stadt Niebüll.

5.1 Leitlinien und Entwicklungsziele

In der Bestandsanalyse wurden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet identifiziert und detailliert herausgestellt. Zur Behebung der dargelegten funktionalen und substanziellen Schwächen sind im Folgenden Leitlinien und Entwicklungsziele für die Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ aufgeführt und im Anschluss erläutert. In diese sind die Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungsprozesse mit Bevölkerung, Verwaltung und Politik eingeflossen.

Leitlinien	Entwicklungsziele
Infrastrukturen der Daseinsvorsorge für unterschiedliche Generationen und Zielgruppen sichern und nachhaltig ausbauen	Der soziale Zusammenhalt in der Stadt ist groß und es gibt vielfältige Angebote und Raum für Begegnungen, Fürsorge und Kultur.
	Niebüll bietet gebündelte und bedarfsgerechte medizinische und pflegerische Infrastruktur an.
	Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote Niebülls sind attraktiv für die Bevölkerung.
	Niebüll hat als familienfreundliche Stadt zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche und bietet bedarfsgerechte Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten.
	Niebüll ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden und bietet Alternativen zum motorisierten Individualverkehr.

Überörtliche Vernetzung und innerörtliche Erschließung qualifizieren und ausbauen	Ein bedarfsgerecht ausgebautes Fuß- und Radverkehrsnetz durchzieht Niebüll, ermöglicht Begegnungen und macht so den Verzicht auf das Auto attraktiv.
	Straßenverkehrsräume sind durch Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung verkehrssicher sowie barrierefrei qualifiziert.
Attraktive und zukunftsfähige Stadtgestalt weiter entwickeln	Die Innenstadt Niebülls ist das identitätsstiftende Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.
	Das Wohnungsangebot ist zeitgemäß und bedarfsgerecht für alle Bevölkerungsgruppen.
	Niebüll bietet vielfältige öffentliche Freiräume, die zu Begegnung, Aufenthalt und aktiver Freizeitgestaltung einladen.
Klima und Umwelt schützen, an Veränderungen anpassen	Niebüll ist in Bezug auf Herausforderungen durch den Klimawandel gut aufgestellt und strebt Klimaneutralität an.
	Niebüll bietet ein gesundes und widerstandsfähiges Lebensumfeld.
Stadt gemeinsam gestalten	Die Menschen in Niebüll sind durch Information, Beteiligung und selbstbestimmtes Handeln aktiver Teil des Entwicklungsprozesses und der einzelnen Maßnahmen.

In Niebüll werden die **Infrastrukturen der Daseinsvorsorge für unterschiedliche Generationen und Zielgruppen gesichert und nachhaltig ausgebaut**. Durch vielfältige Angebote und Raum für Begegnung, Fürsorge und Kultur ist der soziale Zusammenhalt groß. Medizinische und pflegerische Infrastruktur wird gebündelt und bedarfsgerecht angeboten und zahlreiche Sport- und Freizeitangebote Niebülls sind attraktiv für die Bevölkerung der Stadt und des Umlands. Als familienfreundliche Stadt weist Niebüll zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche sowie bedarfsgerechte Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten auf.

Die überörtliche Vernetzung und die innerörtliche Erschließung werden qualifiziert und ausgebaut. Dies bedeutet, dass Niebüll durch eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln über Alternativen zum motorisierten Individualverkehr verfügt. Das Stadtgebiet durchzieht ein bedarfsgerecht ausgebautes Fuß- und Radverkehrsnetz, das Begegnungen ermöglicht und so den Verzicht auf das Auto attraktiv macht. Durch Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung sind Straßenverkehrsräume barrierefrei und verkehrssicher qualifiziert.

Auch die **Stadtgestalt Niebülls wird weiterentwickelt**. Dies betrifft die Innenstadt Niebülls als identitätsstiftendes Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Weiterhin ist das Wohnungsangebot zeitgemäß und bedarfsgerecht für alle Bevölkerungsgruppen ausgebaut, während Begegnung, Aufenthalt und aktive Freizeitgestaltung in vielfältigen öffentlichen Freiräumen geboten werden.

Die vierte Leitlinie umfasst den **Schutz von Klima und Umwelt sowie die Anpassung auf Veränderungen**. Hierdurch ist Niebüll in Bezug auf Veränderungen durch den Klimawandel gut aufgestellt und strebt Klimaneutralität an. Das Lebensumfeld in der Stadt ist gesund und widerstandsfähig.

Die Entwicklung Niebülls erfolgt über ein **gemeinsames Gestalten von Stadt**. In diesem Zuge sind die Menschen in Niebüll durch Information, Beteiligung und selbstbestimmtes Handeln aktiver Teil des Entwicklungsprozesses und der einzelnen Maßnahmen.

5.2 Rahmenentwicklungskonzept

Im Rahmenentwicklungskonzept werden alle Maßnahmen für die künftige Entwicklung von Niebüll, die das Untersuchungsgebiet betreffen, im Zusammenhang erläutert. Hierzu werden alle vorgesehenen Projekte nach thematischen Schwerpunkten beschrieben. Die thematischen Schwerpunkte wurden anhand der aufgestellten Leitlinien und gemäß der Förderkulisse der Städtebauförderung abgeleitet und benannt. Grafisch dargestellt ist dies im Plan 12 Rahmenentwicklungsplan, der Schwerpunkte der Entwicklung aufzeigt und so ein räumliches Leitbild ergibt.

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

5.2.1 Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

In Niebüll gibt es eine Vielzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen, die verschiedene Bedarfe bedienen und für die Stadt und das Umland Funktionen der Daseinsvorsorge abdecken. Diese Einrichtungen bieten großes Potenzial für die Entwicklung und Stärkung Niebülls in seiner Funktion als zentraler Ort. Vorgesehen ist, die vorhandenen Einrichtungen zu qualifizieren und bedarfsgerecht zu ergänzen.

Durch vielfältige Angebote und Räume für Begegnungen und Fürsorge soll der soziale Zusammenhalt der Stadt gestärkt werden. Hierzu gehört der Neubau des **Hauses der Vereine**, das als multifunktionaler Begegnungsort Raum für verschiedene Vereine und Veranstaltungen bieten soll, sowie der Neubau der **Begegnungsstätte** zur Qualifizierung des für ältere Menschen in Niebüll wichtigen Treffpunkts. Weiterhin ist zur Bedienung gestiegener räumlicher Bedarfe die Erweiterung, Modernisierung und Instandsetzung des **Richard-Haizmann-Museums** sowie der Umbau des **Rathauses** vorgesehen.

Ein wichtiger Baustein der Daseinsvorsorge ist die medizinische und pflegerische Infrastruktur, die gebündelt und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden soll. Dies dient dem Ziel, die **Versorgung** der Stadt und der umliegenden Gemeinden **langfristig zu sichern**. Einen besonderen Schwerpunkt bildet der Ausbau der Pflegeinfrastruktur über eine ausreichende Versorgung mit ambulanten und stationären Angeboten, auch für Menschen mit Behinderung oder Demenz. Ein Bestandteil dessen soll der Neubau eines **Gesundheitshauses** sein, um verschiedene, teilweise nachzubesetzende Praxen und andere Angebote aus dem Bereich an einem Standort zu bündeln.

Darüber hinaus ist geplant, die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote Niebülls als besonders attraktive Orte für die Bevölkerung zu entwickeln. Hierzu gehört zunächst der **Ersatzneubau der Südtondernsporthalle**, der die

Sportmöglichkeiten für den TSV und die Schulen in Niebüll stark verbessert. Von besonderer Bedeutung ist ferner der Bereich der verschiedenen Sportanlagen an der Jahnstraße, die als **Sport- und Freizeitstandort Niebülls** weiter gestärkt werden sollen. An diesem Standort geht es um die Schaffung eines **Sport- und Freizeitangebots** mit frei nutzbaren Sportmöglichkeiten sowie um die Qualifizierung des **Walter-Rau-Stadions** und der **Skateanlage**. Zusätzlich gilt es über die Qualifizierung der **Tennisanlage** und die Modernisierung und Instandsetzung der **Schwimmhalle** die Sportangebote in ihrer Vielfalt weiter auszubauen.

Zur Förderung der Familienfreundlichkeit in der Stadt ist das nächste Ziel, zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche zu schaffen oder sie zu qualifizieren sowie ein bedarfsgerechtes Angebot an Bildungs- und Betreuungsangeboten sicherzustellen. Hiervon ist zunächst der Neubau einer **Kita** vorgesehen, während die Bildungsangebote über eine Qualifizierung der **Schulen** (Alwin-Lensch-Schule, Friedrich-Paulsen-Schule) gestärkt werden sollen. Ein weiterer Bestandteil ist die Erweiterung der **Stadtbücherei** zur Bedienung ihrer gestiegenen Raumbedarfe, sodass insgesamt Bildungsangebote für verschiedene Zielgruppen bedarfsgerecht in Niebüll angeboten werden können.

5.2.2 Stadtstruktur, Baukultur sowie Aufwertung öffentlicher Räume

Niebüll bietet eine funktional und städtebaulich erkennbare Innenstadt mit verschiedenen Aufenthaltsmöglichkeiten, die durch im Stadtgebiet verteilte Grünflächen ergänzt wird. Punktuell gibt es stadtbildprägende, historische Gebäude und Bebauungsstrukturen. Es gilt, die vorhandenen Freiräume in ihrer Funktion als identitätsstiftende zentrale Begegnungsräume oder als grüne Naherholungsräume zu stärken und zu qualifizieren. Gleichzeitig ist über ein angemessenes Wohnraumangebot die Bedienung von Bedarfen unterschiedlicher Ziel- und Einkommensgruppen sicherzustellen.

Die Innenstadt Niebülls soll als identitätsstiftendes Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität gestärkt werden und in dieser Funktion zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten aufweisen. Grundlage für diese Entwicklung soll ein **Rahmenplan Innenstadt** sein, der insbesondere für die innerstädtischen Freiräume herauszubildende Qualitäten ermittelt und für deren Entwicklung planerische Handlungserfordernisse benennt. Darauf aufbauend sind verschiedene Maßnahmen an den Freiräumen vorgesehen: die Qualifizierung des **Rathausplatzes**, die Neuordnung des **Marktplatzes inkl. ZOB** und die Qualifizierung der **Plätze Westersteig** und **Kirchensteig**. Eine Konsequenz des Rahmenplans kann, für die Umsetzung der genannten Erschließungsmaßnahmen grundlegend, auch die Erstellung eines **Material- und Gestaltungshandbuchs** sein. Ferner ist für den innerstädtischen Bereich geplant, über ein **Zentrenmanagement** die Versorgungsfunktion zu steuern. Über eine **Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen** auf den brachliegenden oder untergenutzten Flächen sollen als behutsame Innenentwicklung, auch im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung, künftige Nutzungsbedarfe bedient werden, wie u. a. verschiedene Bedarfe nach Wohnraum. Es gilt, Wohnformen, die noch nicht ausreichend abgedeckt sind, ggf. mit privaten Investor:innen zu realisieren. Dies betrifft Zielgruppen, wie Menschen mit Behinderung, Familien, Senior:innen oder Menschen mit geringem Einkommen, zu erreichen beispielsweise über barrierefreie Wohnungen, Sozialwohnungen oder anderen bezahlbaren Wohnraum. Auch Gemeinschaftswohnprojekte oder andere alternative Wohnmodelle sind denkbar. Anstelle einer baulichen Entwicklung können die untergenutzten oder brachliegenden Flächen auch für eine **freiräumliche Qualifizierung**, z. B. über eine Erweiterung der Angebote oder der angesprochenen Zielgruppen, genutzt werden. Vor diesem Hintergrund, aber auch im Hinblick auf andere Maßnahmen, können die **Änderung bestehender und die Aufstellung neuer Bauleitpläne** erforderlich werden.

Für ein bedarfsgerechtes Wohnangebot, das alle Bevölkerungsgruppen anspricht, sollen Personen mit Grundeigentum unterstützt werden, notwendige bauliche Maßnahmen mit dem Ziel der Schaffung gesunder Lebensverhältnisse sowie eines zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnungsangebots durchzuführen. Bei den überwiegend privaten **baulichen Anlagen** mit entsprechenden Bedarfen ist vorgesehen, Anreize und Fördermöglichkeiten zu schaffen, um behutsame **Modernisierungen und Instandsetzungen** umzusetzen. Hierfür sollte im Vorwege eine individuelle Modernisierungsberatung erfolgen, auch um auf unterschiedliche Fördermöglichkeiten hinzuweisen. Darüber hinaus spielen auch Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung und zur Anpassung der Grundrisse und Zugänge im Sinne der Barrierearmut eine Rolle. So soll Wohnraum für die beschriebenen Zielgruppen im baulichen Bestand geschaffen werden. Beispielsweise können Umbaumaßnahmen in Einfamilienhäusern, die lediglich von einzelnen Personen bewohnt werden, unterstützt werden, wenn hierdurch im Bestand neue Wohnungen integriert werden können. Dies ist im Sinne der Vermeidung von Neuversiegelung sowie der Reduktion von grauer Energie sinnvoll. Angesichts der Wohnraumbedarfe gilt es unter Beachtung einer möglichst klimaneutralen Bauweise, **Wohnraum zu schaffen**, der die beschriebenen Zielgruppen und Wohnformen anspricht.

Die vielfältigen öffentlichen Freiräume in Niebüll sollen qualifiziert werden und so zu Begegnung, Aufenthalt und aktiver Freizeitgestaltung einladen. Grundlegend hierfür ist die Erstellung eines **Grün- und Freiraumkonzepts**, das die unterschiedlichen Qualitäten und Bedarfe der Freiräume und ihrer Nutzenden ermittelt, um attraktive Freiräume wohnortnah zu sichern und auszubauen. Auf dieser Grundlage ist anschließend die Qualifizierung des **Malmesbury Parks**, der **Wehle**, der **Grünanlage Böhmestraße/Westersteig**, des **Walds** und der **Kleingartenanlage** vorgesehen, um so den verschiedenen Ansprüchen an Grünräume als Begegnungsort, als Ort für Freizeit, Sport und Naherholung sowie als ökologisch wertvolle Räume zu begegnen. Zusätzlich ist auch die **Qualifizierung des Spielplatzes Grüner Weg** sowie die **Neuanlage eines Spielplatzes** geplant, um vielfältige, wohnortnahe Spielmöglichkeiten bieten zu können.

5.2.3 Stadtverträgliche Mobilität

Dem Handlungsschwerpunkt Verkehr und Mobilität kommt eine große Bedeutung zu, da Mobilität die Voraussetzung für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen ist. Die Zielsetzung hierbei ist demnach, eine flächendeckende Mobilität für alle zu gewährleisten und dabei gleichzeitig die Nutzung klimafreundlicher Verkehrsmittel zu fördern. Eine konzeptionelle Grundlage hierfür soll das **Mobilitätskonzept** darstellen.

Für die Erreichbarkeit wesentlicher Angebote in Niebüll, insbesondere durch die Bevölkerung des Umlands, gilt es sicherzustellen, dass Niebüll mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden ist und somit attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr bietet. Hierzu gehört die kontinuierliche **bedarfsgerechte Anpassung des ÖPNV-Angebots**. Das Ziel ist, eine attraktive Anbindung auch in den Abendstunden und am Wochenende für alle barrierefrei sicherzustellen und ebenso alternative Mobilitätsangebote für nicht mit dem klassischen ÖPNV erreichbare Ziele zu integrieren. In Niebüll ist hierfür die **Qualifizierung des ZOB** entscheidend, u. a. über die Herstellung von Barrierefreiheit.

Für die innere Erschließung soll ein bedarfsgerecht ausgebautes Fuß- und Radverkehrsnetz Niebüll durchziehen, das Begegnungen ermöglicht und den Verzicht auf das Auto attraktiv macht. Von zentraler Bedeutung ist hier die **Neuanlage von Wegeverbindungen**, um direkte, attraktive und sichere Wege für den Fuß- und Radverkehr zur Erreichbarkeit wichtiger Orte zu ermöglichen. Wichtige Wegeachsen dieses Wegenetzes in Nord-Süd- und Ost-

West-Richtung sind zu erkennen im Plan 12 Rahmenentwicklungsplan. Zur Orientierung im Stadtgebiet ist die **Erneuerung des Wegeleitsystems** vorgesehen.

Die Behebung der substanziellen und funktionalen Mängel zur Erzielung verkehrssicherer und barrierefreier Verkehrsräume ist im Rahmen der **Erneuerung und Umgestaltung von Erschließungsanlagen** geplant. Hierzu gehören Verbreiterungen von Gehwegen, der barrierefreie Ausbau, die Herstellung von konfliktarmen Nutzungsmöglichkeiten und von Verkehrssicherheit sowie die Ordnung des ruhenden Verkehrs, ergänzt durch ein **Parkleitsystem**. Ein besonderer Schwerpunkt stellt an dieser Stelle die Hauptstraße dar, in der die konfliktreichen Nutzungsüberlagerungen der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden beseitigt und gleichzeitig eine der Innenstadt angemessene Aufenthaltsqualität geschaffen werden sollen. Zusätzlich sind **kleinteilige Anpassungen zum Abbau von Barrieren** vorgesehen, um im Zusammenhang mit den genannten Erschließungsanlagen allen Personen ein autounabhängiges Fortbewegen zu ermöglichen.

5.2.4 Klimawandel und Umwelt

Mit den vielfältigen Grünräumen sowie dem Baumbestand und dem geringen Versiegelungsgrad gibt es in Niebüll günstige Voraussetzungen in Bezug auf Klimawandel und Umweltkrise. Es gilt jedoch, noch stärker aktiv zu werden und die Übereinstimmung von Maßnahmen mit mittel- und langfristig gesetzten Klimazielen kontinuierlich zu überprüfen. Grundsätzlich ist die Umsetzung von Einzelmaßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und -anpassung sowie Biodiversität im Quartier vorzusehen.

Es ist von großer Relevanz, dass Niebüll in Bezug auf die Herausforderungen durch den Klimawandel gut aufgestellt ist und Klimaneutralität anstrebt. Hierzu gehören verschiedene bereits beschriebene Maßnahmen, wie die Stärkung klimafreundlicher Mobilität. Für die klimaneutrale Energieversorgung ist darunter die Installation von **Photovoltaikanlagen** zu verstehen, genauso die Erstellung eines kommunalen **Kälte- und Wärmeplans**.

In Bezug auf die nicht mehr zu vermeidenden Folgen des Klimawandels gilt es, in Niebüll ein gesundes und widerstandsfähiges Lebensumfeld zu bieten. Hierzu gehören u. a. die **Steigerung der Biodiversität** über die Integration von Stadtgrün oder die Qualifizierung von Grünräumen. Auch ein effektives **Regenwassermanagement** und **Entsiegelungsmaßnahmen** sind vorgesehen.

5.2.5 Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Die Entwicklung einer Gesamtmaßnahme erfordert einen langfristig ausgerichteten Prozess. Hierfür ist es von großer Bedeutung, dass der Prozess im Verlauf der Maßnahmenentwicklung sorgfältig mit den verschiedenen Beteiligten abgestimmt ist, um alle Interessen abzuwägen und alle notwendigen Informationen für die Umsetzung erhalten zu können.

Ein transparenter Informations- und Beteiligungsprozess lässt die Menschen vor Ort aktiv an der Gebietssanierung und an einzelnen Maßnahmen teilhaben; gleichzeitig ist auch das selbstbestimmte Handeln der Bevölkerung vor Ort zu unterstützen. So kann sichergestellt werden, dass Politik und Verwaltung, öffentliche Akteur:innen und die Bevölkerung gemeinsam zukunftsfähige Ideen entwickeln und Engagement auch jenseits von investiven Maßnahmen entstehen kann. Dies soll v. a. über **Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung** geschehen.

Die Steuerung des Gesamtprozesses erfolgt über verschiedene Schritte, die ein integriertes und aufeinander abgestimmtes Vorgehen sicherstellen. So wurde bereits das **Zukunftskonzept Daseinsvorsorge** als Grundlage erstellt, mit dem unter Berücksichtigung der Nachbarkommunen konzeptionelle Zielsetzungen getroffen wurden. Die vorliegenden **vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept** begründen darauf aufbauend auf der Ebene des Untersuchungsgebiets die Notwendigkeit der Sanierung. Weiterhin werden hier thematische Handlungsschwerpunkte benannt und Maßnahmen für die Sanierungsgebiete inkl. einer Kosten- und Finanzierungsübersicht formuliert. Für die Gesamtmaßnahmenbetreuung ist die Unterstützung durch einen **Sanierungsträger** vorgesehen, der die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme übernimmt.

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 Fördergebiet bzw. Sanierungsgebiet anhand von Kurzsteckbriefen dargestellt. Ggf. sind diese Maßnahmen gegenüber denen, die im Rahmenentwicklungskonzept (vgl. Kapitel 5.2) beschrieben wurden, reduziert. So werden beispielsweise außerhalb des zukünftigen Sanierungsgebiets liegende Vorhaben oder übergeordnete Zielsetzungen ohne konkrete Umsetzungsideen nicht weiter betrachtet.

Die Reihenfolge der Maßnahmen stellt keine Priorität für die Umsetzung dar. Sie erfolgt analog der vergebenen Maßnahmennummern in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Kapitel 5.4), die eine Gliederung in Anlehnung an die Städtebauförderungsrichtlinien in Maßnahmen der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung abbildet. Ggf. werden unterschiedliche Maßnahmenbestandteile einer umfänglichen Maßnahme zugeordnet.

In den folgenden Steckbriefen sind Ausschnitte aus dem Plan 13 Maßnahmenplan zu erkennen. In diesem werden Buchstaben zur Verortung der Maßnahmen verwendet. Diese weisen keinen Bezug zu den Maßnahmennummern oder zur Städtebauförderungsrichtlinie auf.

Im Zuge der Umsetzung sollen gemäß BauGB und der gültigen VV Städtebauförderung konkrete Beiträge zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung und der Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden (z. B. Energieeffizienz, Bodenentsiegelung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Erhöhung der Biodiversität, Niederschlagsmanagement etc.). Für die Stadt Niebüll ist davon auszugehen, dass alle aufgeführten Ordnungs- und Baumaßnahmen und diejenigen, die einen expliziten Verweis im Steckbrief erhalten, Beiträge hierzu leisten können.

Neben den aktuell förderfähigen Maßnahmen gemäß programmspezifischer Regelungen der Förderkulisse Kleinere Städte und Gemeinden bzw. Lebendige Zentren und der geltenden Städtebauförderungsrichtlinien SH 2015 sind auch Maßnahmen vorgesehen, deren Finanzierung voraussichtlich aus alternativen Förderprogrammen und Eigenmitteln der Stadt erfolgen muss. Grundsätzlich sind Städtebauförderungsmittel subsidiär einzusetzen, sodass die Verfügbarkeit anderer Förderquellen wie spezifische Fachprogramme (z. B. Sportstättenförderung oder Soziale Wohnraumförderung des Landes) zu prüfen ist.

B 1.1 Maßnahmen der Vorbereitung

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

Maßnahmenbeschreibung

Gemäß § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets 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 städtebauliches 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 Monitorings regelmäßig fortgeschrieben werden.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
----------------------	---------------

Kosten (geschätzt)	160 Tsd. EUR
---------------------------	--------------

Maßnahme 2	Änderung bestehender und Aufstellung neuer Bauleitpläne
-------------------	--

Maßnahmenbeschreibung

Eine Anpassung bestehender Bebauungspläne und ggf. des Flächennutzungsplans oder die Aufstellung neuer Bebauungspläne ist abzusehen, da zu erwarten ist, dass die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen in Teilen den derzeit geltenden Festsetzungen widersprechen werden. Im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme wird es somit zu notwendigen Änderungen an bestehenden oder zu der Aufstellung von neuen Bauleitplänen kommen.

Im Zuge der Anpassung von Bauleitplänen sollten konkrete Beiträge des Klimaschutzes, zur Klimaanpassung und der Verbesserung der grünen Infrastruktur mitberücksichtigt werden (z. B. Beschränkung der Versiegelung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt/Erweiterung von Grünflächen). Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von grauer Energie bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen sowie die klimafreundliche Energieversorgung.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
----------------------	---------------

Kosten (geschätzt)	200 Tsd. EUR
---------------------------	--------------

Maßnahme 3

Mobilitätskonzept

Maßnahmenbeschreibung

Die Verkehrsbelastungen in Niebüll sind vielfältig und durch zahlreiche konfliktreiche Nutzungsüberlagerungen geprägt. Aus diesem Grund bedürfen sie einer fachspezifischen Betrachtung. Ein Mobilitätskonzept soll erforderliche Daten ermitteln und fachplanerische sowie konzeptionelle Handlungsempfehlungen ableiten. Ziel ist es, die Mobilität in Niebüll für Bewohnende und Besuchende nachhaltig zu qualifizieren und langfristig zu sichern.

Das Mobilitätskonzept stellt für die Entwicklung der Stadt einen wichtigen Baustein auch im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung dar, da im Verkehrssektor erhebliche Einsparungen von CO₂ möglich und notwendig sind. So sollen Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur in der Erarbeitung berücksichtigt werden. Neben einer Förderung klimafreundlicher Mobilität betrifft dies im Weiteren z. B. die Bodenentsiegelung, die Nutzung klimaschonender Baustoffe, eine hohe ökologische Qualität, etwa durch die Erhöhung der Biodiversität, und die Regenwasserbewirtschaftung. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die Herstellung und Änderung der betreffenden Erschließungsflächen sind jeweils als gesonderte Maßnahme aufgeführt. Der Erwerb von Grundstücken oder die Klärung von Nutzungsrechten ist zu prüfen.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 70 Tsd. EUR

Maßnahme 4

Rahmenplan Innenstadt



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Für die künftige städtebauliche Entwicklung Niebülls ist es von großer Bedeutung, den innerstädtischen Bereich rund um den zentralen Bereich der Hauptstraße als Zentrum zu qualifizieren und in den verschiedenen Freiräumen unterschiedliche bedarfsgerechte Qualitäten herauszubilden. Sowohl die neu entstehenden baulichen Strukturen als auch die Freiräume in einer attraktiven Innenstadt können maßgeblich die Lebensqualität der Bevölkerung Niebülls und des Umlands verbessern. Mithilfe eines städtebaulichen Konzepts in Form des Rahmenplans sollen unter Beachtung bereits vorliegender Konzepte gemäß den Bedarfen der Bevölkerung Neuordnungen zentraler Flächen, stadträumliche Verknüpfungen und die Funktionsvielfalt planerisch ausformuliert, im Zusammenhang betrachtet und gesichert werden. Der Rahmenplan soll damit die Grundlage weiterer förderrechtlicher, planerischer und baulicher Schritte darstellen.

Folgende Inhalte sind zu berücksichtigen:

- Städtebaulich-freiraumplanerische Neuordnung des innerstädtischen Bereichs
- Qualifizierung der fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Räume, u. a. zwischen Hauptstraße und ZOB (s. Maßnahme 17)
- Qualifizierung von Freiflächen, insbesondere zentraler Bereich Hauptstraße, Rathausplatz, Platz Westersteig, Platz Kirchensteig, Grünanlage Böhmestraße/Westersteig (s. Maßnahmen 7, 22 - 24, 40)
- Neuordnung und Qualifizierung von untergenutzten Flächen, insbesondere Marktplatz (s. Maßnahme 19)
- Integration von bedarfsgerechten sozialen Infrastrukturen, wie ggf. die Begegnungsstätte oder das Haus der Vereine (s. Maßnahmen 28, 29)

Um eine entsprechende Qualität zu sichern, ist ein transparentes Verfahren zur Erstellung des Rahmenplans durchzuführen. Dabei gilt es, die Öffentlichkeit zu informieren und zu beteiligen, um entsprechende Bedarfe zu konkretisieren. Zur Sicherstellung eines einheitlichen gestalterischen Zusammenhangs der Freiräume kann in diesem Zuge auch die Erstellung eines Material- und Gestaltungshandbuchs gehören (s. Maßnahme 5).

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Relevant sind hier beispielsweise ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender Materialien oder die Erhöhung der Biodiversität z. B. über entsprechende Pflanzungen. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen sowie die klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die Herstellung und Änderung der entsprechenden Einzelmaßnahmen ist gesondert aufgeführt. Der Erwerb von Grundstücken oder die Klärung von Nutzungsrechten ist zu prüfen.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
----------------------	---------------

Kosten (geschätzt)	90 Tsd. EUR
---------------------------	-------------

Maßnahme 5 **Material- und Gestaltungshandbuch****Maßnahmenbeschreibung**

Um den funktionalen und gestalterischen Zusammenhang der Innenstadt erkennbar zu machen, bedarf es einer übergeordneten Strategie hinsichtlich des Erscheinungsbilds von baulichen Anlagen und einheitlicher Ausbaustandards und Materialität in Grün- und Freiräumen, wie z. B. des Rathausplatzes, aber auch der Hauptstraße (s. Maßnahmen 21 - 24, 39 - 44). Diese Gestaltung soll einer klaren Linie folgen. Als Grundlage hierfür ist die Erarbeitung eines Material- und Gestaltungshandbuchs vorgesehen, welches das Thema Barrierefreiheit mit behandelt. Das Ergebnis soll nach Möglichkeit auch konkrete Beiträge des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Verbesserung der grünen Infrastruktur beinhalten. Denkbar ist, das Handbuch anschließend in eine Satzung zu überführen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 25 Tsd. EUR

Maßnahme 6 **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 ein überörtliches Konzept zu den künftigen Anforderungen an die öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur zu erstellen. Dieses sogenannte Zukunftskonzept Daseinsvorsorge (ZKD) ist unter Mitwirkung der betroffenen Nachbargemeinden zu erarbeiten. Es umfasst eine Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse zur Daseinsvorsorge, in welcher die (sozio-)demografischen Rahmenbedingungen der Stadt Niebüll 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 IEK und die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme der Stadt Niebüll dar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten 57 Tsd. EUR

B 2.1 Ordnungsmaßnahmen

Maßnahme 7

Hauptstraße



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Die Gemeindestraße Hauptstraße stellt die zentrale Einkaufsstraße Niebülls dar, bildet zusammen mit dem Rathausplatz (s. Maßnahme 22) das Zentrum der Stadt und erschließt darüber hinaus zahlreiche soziale Infrastrukturen. Es gilt, die konfliktreichen Nutzungsüberlagerungen der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden sowie die weiteren Ansprüche an den Raum als identitätsstiftenden Aufenthaltsort in Einklang zu bringen. Grundlegend hierfür sind das Mobilitätskonzept und der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahmen 3, 4).

Neben der Behebung der Substanz- und Funktionsmängel beziehen sich die Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe insbesondere auf die barrierefreie Gestaltung sowie die Steigerung der Nutzungsqualität und der Sicherheit für den Fuß- als auch Radverkehr. Ziel der Maßnahme ist es, alle Nutzenden sicher zu leiten und die Nutzungskonflikte zu lösen, während gleichzeitig die Hauptstraße ein attraktiver Aufenthaltsort für verschiedene Zielgruppen sein soll, beispielsweise über die Integration von Sitzmöbeln. Es ist zu prüfen, inwiefern ruhender oder fahrender motorisierter Verkehr reduziert oder gänzlich verlagert werden sollte. Auch sichere Querungshilfen bei kreuzenden Wegeverbindungen sind zu prüfen.

Für die Maßnahme ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich. Grunderwerbskosten können im Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Im Zuge der Kostendarstellung des Erwerbs müssen darüber hinaus evtl. anfallende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass gemäß der TöB-Beteiligung in Teilbereichen der Marktstraße in den nächsten drei bis zehn Jahren eine Erneuerung der älteren Trinkwasserleitungen im Gehweg bzw. in der Fahrbahn vorgesehen ist.

In der Umsetzung dieser Maßnahmen sollen neben einer grundsätzlichen Stärkung klimafreundlicher Mobilität Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur insofern berücksichtigt werden, als dass ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement anzustreben ist. Auch der Erhalt des vorhandenen Baumbestands ist anzustreben. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

7.1 Erwerb von Grundstücken: Hauptstraße

7.2 Erneuerung und Umgestaltung von Erschließungsanlagen: Hauptstraße

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 911 Tsd. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)

Maßnahme 8

Marktstraße



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Die Gemeindestraße Marktstraße nimmt für die innere Erschließung des Zentrums eine wichtige Funktion ein, insbesondere für die Erschließung der Schulen. Es gilt, die konfliktreichen Nutzungsüberlagerungen, insbesondere durch das hohe Verkehrsaufkommen des Hol- und Bringverkehrs der Schulen und durch die räumliche Enge für den Fuß- und Radverkehr aufgrund des unklaren Straßenquerschnitts, aufzulösen.

Neben der Behebung der Substanz- und Funktionsmängel beziehen sich die Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe insbesondere auf die barrierefreie Gestaltung und die Steigerung der Nutzungsqualität und der Sicherheit für den Fuß- als auch Radverkehr, v. a. für den Schulverkehr. Ziel der Maßnahme ist es, alle Verkehrsteil-

nehmenden sicher zu leiten und die Nutzungskonflikte zu lösen. Auch die Behebung der Mängel an den vorhandenen Bushaltestellen in der Marktstraße sowie die Integration einer Hol- und Bringzone ist im Rahmen dieser Maßnahme ggf. vorzusehen. Die Integration von baulichen Elementen zur Verkehrsberuhigung ist zu prüfen, um insbesondere den sicherheitsbedürftigen Zielgruppen wie Kindern und Menschen mit Behinderung eine sichere Teilnahme am Straßenverkehr zu ermöglichen, genauso wie sichere Querungshilfen bei kreuzenden Wegeverbindungen.

Ein Erwerb von Grundstücken oder die Klärung von Nutzungsrechten ist zu prüfen.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass gemäß der TöB-Beteiligung in Teilbereichen der Marktstraße in den nächsten drei bis zehn Jahren eine Erneuerung der älteren Trinkwasserleitungen im Gehweg bzw. in der Fahrbahn vorgesehen ist.

In der Umsetzung dieser Maßnahmen sollen neben einer grundsätzlichen Stärkung klimafreundlicher Mobilität Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur insofern berücksichtigt werden, als dass ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement anzustreben ist. Auch der Erhalt des vorhandenen Baumbestands ist anzustreben. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

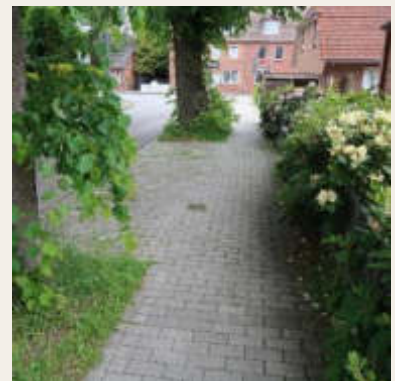
Zuständigkeit	Stadt Niebüll
----------------------	---------------

Kosten (geschätzt)	1,44 Mio. EUR
---------------------------	---------------

Maßnahmen 9 - 12 Böhmestraße, Kirchenstraße, Rathausstraße, Tondernstraße



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan



Maßnahmenbeschreibung

Die Böhmestraße, die Kirchenstraße, die Rathausstraße und die Tondernstraße sind Gemeindestraßen, die als wichtige Straßen für die innere Erschließung des Kfz-, Rad- und Fußverkehrs gelten. Neben der Behebung der Substanz- und Funktionsmängel beziehen sich die Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe insbesondere auf die Steigerung der Nutzungsqualität und Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr sowie die barrierefreie Gestaltung. Dazu können u. a. die Etablierung von Querungshilfen oder die Einführung von Einbahnstraßen gehören. Auch eine Ordnung des ruhenden Verkehrs und eine Verkehrsberuhigung ist über bauliche Maßnahmen zu prüfen, genauso wie sichere Querungshilfen bei kreuzenden Wegeverbindungen. Insgesamt ist das Ziel, die bestehenden Mängel zu beseitigen, die Nutzungskonflikte zu lösen und alle Verkehrsteilnehmenden sicher zu leiten.

Ein Erwerb von Grundstücken oder die Klärung von Nutzungsrechten ist zu prüfen.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahmen sollen neben einer grundsätzlichen Stärkung klimafreundlicher Mobilität Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur insofern be-

rücksichtigt werden, als dass ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement anzustreben ist. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

9 Böhmestraße
10 Kirchenstraße
11 Rathausstraße
12 Tondernstraße

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 3,556 Mio. EUR

Maßnahmen 13 - 15 Friedrich-Paulsen-Straße, Lorenz-Jannsen-Straße, Lornsenstraße



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan



Maßnahmenbeschreibung

Die Friedrich-Paulsen-Straße, die Lorenz-Jannsen-Straße und die Lornsenstraße sind Gemeindestraßen, die eine wichtige Verbindungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr in Niebüll einnehmen. Neben der Behebung der Substanz- und Funktionsmängel beziehen sich die Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe insbesondere auf die Steigerung der Nutzungsqualität und Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr sowie die barrierefreie Gestaltung. Um ein vollständiges attraktives Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr im Zentrum herzustellen, ist u. a. die Anlage beidseitiger Gehwege, ein Durchfahrtsverbot für den motorisierten Verkehr, ein Halteverbot und/oder die Einführung einer Einbahnstraße denkbar. Auch sichere Querungshilfen bei kreuzenden Wegeverbindungen sind zu prüfen. Um die Attraktivität für den Fußverkehr sowie die ökologische Qualität zu erhöhen, ist die Integration von Sitzmöglichkeiten und die Qualifizierung des Straßengrüns möglich. Ziel der Maßnahme ist es, die bestehenden Nutzungskonflikte zu lösen und alle Verkehrsteilnehmenden in diesem Straßenraum sicher zu leiten.

Ein Erwerb von Grundstücken oder die Klärung von Nutzungsrechten ist zu prüfen.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde. Für Teilbereiche der Lornsenstraße gilt es zu berücksichtigen, dass in den nächsten drei bis zehn Jahren gemäß der TöB-Beteiligung eine Erneuerung der älteren Trinkwasserleitungen im Gehweg bzw. in der Fahrbahn vorgesehen ist.

In der Umsetzung dieser Maßnahmen sollen neben einer grundsätzlichen Stärkung klimafreundlicher Mobilität Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur insofern berücksichtigt werden, als dass ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement anzustreben ist. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

13 Friedrich-Paulsen-Straße

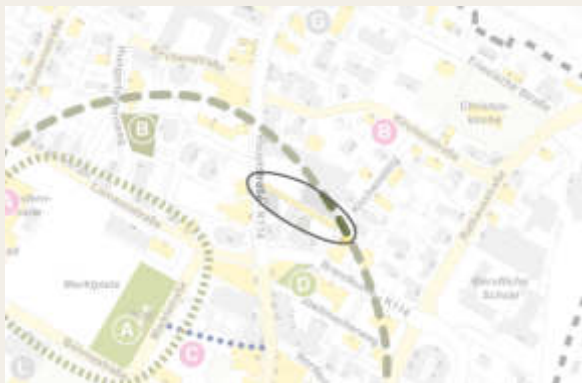
14 Lorenz-Jannsen-Straße

15 Lornsenstraße

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 809 Tsd. EUR

Maßnahme 16 Wegeverbindung Hauptstraße – Kirchensteig



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Die Wegeverbindung zwischen Hauptstraße und Kirchensteig ist eine wichtige Verknüpfung für den Fuß- und Radverkehr. Als direktere und aufgrund der Lage abseits der Straßen attraktivere Verbindung nimmt sie in der Stärkung klimafreundlicher Mobilität eine wichtige Funktion ein. Zusammen mit den neu anzulegenden Wegeverbindungen (s. Maßnahmen 17 und 38) ergänzt sie das Wegenetz in Niebüll.

Neben der Behebung der Substanz- und Funktionsmängel soll insbesondere die Barrierefreiheit gefördert und eine ausreichende Beleuchtung gewährleistet werden. Das Ziel ist es, potenzielle Angsträume zu vermeiden und die sichere Nutzung der Wegeverbindungen für alle Verkehrsteilnehmenden sicherzustellen. Um die Attraktivität für den Fußverkehr sowie die ökologische Qualität zu erhöhen, ist ggf. die Integration von Sitzmöglichkeiten sowie wegbegleitendes Grün zielführend.

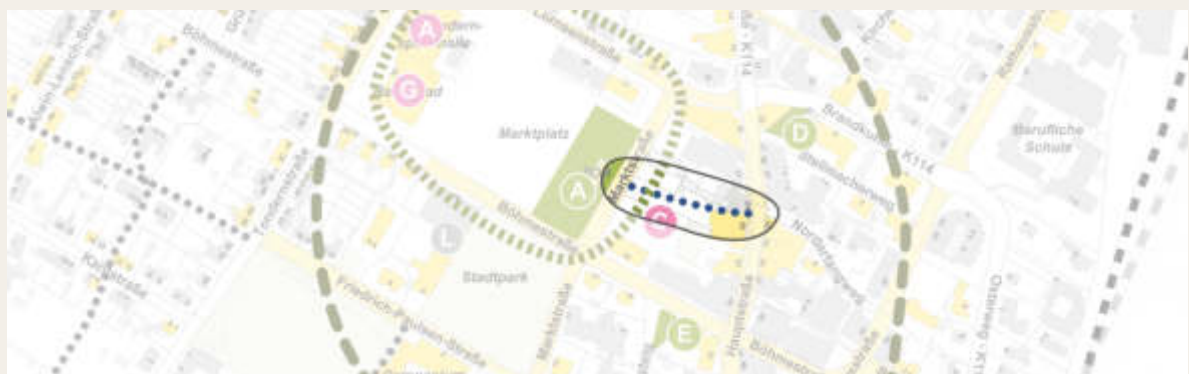
Für die Neuanlage ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich. Grunderwerbskosten können im Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Im Zuge der Kostendarstellung des Erwerbs müssen darüber hinaus evtl. anfallende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden.

In der Umsetzung dieser Maßnahmen sollen neben einer grundsätzlichen Stärkung klimafreundlicher Mobilität Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur insofern berücksichtigt werden, als dass ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement anzustreben ist.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
Kosten (geschätzt)	40 Tsd. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)

Maßnahme 17 Neuanlage Wegeverbindung Marktstraße - Hauptstraße



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Als besonders attraktive und sichere Alternative soll für den Fuß- und Radverkehr ein möglichst vollständiges Wegenetz abseits der Straßen entstehen. Neben der Erneuerung und Umgestaltung bestehender Wege ist auch die Neuanlage einer Wegeverbindung zur Verknüpfung von Hauptstraße und Marktplatz vorgesehen.

Das Ziel ist die Herstellung eines ausreichend breiten, barrierefreien und gut beleuchteten Wegs. Um die Attraktivität für den Fußverkehr sowie die ökologische Qualität zu erhöhen, ist die Integration von Sitzmöglichkeiten sowie die Anlage von artenreichen Pflanzstreifen vorzusehen.

Für die Neuanlage ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich. Grunderwerbskosten können im Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Im Zuge der Kostendarstellung des Erwerbs müssen darüber hinaus evtl. anfallende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden. Ebenso ist ggf. die Freilegung von Flächen erforderlich.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen neben einer grundsätzlichen Stärkung klimafreundlicher Mobilität Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur insofern berücksichtigt werden, als dass ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement anzustreben ist. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

17.1 Erwerb von Grundstücken: Neuanlage Wegeverbindung Marktstraße – Hauptstraße

17.2 Freilegung von Grundstücken: Neuanlage Wegeverbindung Marktstraße – Hauptstraße

17.3 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Neuanlage Wegeverbindung Marktstraße – Hauptstraße

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 49 Tsd. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)



Maßnahmenbeschreibung

Das Thema Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum nimmt einen stetig wachsenden Stellenwert ein. Nicht nur für die steigende Anzahl älterer Menschen mit sensorischen Einschränkungen trägt der Abbau von Barrieren entscheidend zur Teilhabe und Lebensqualität bei, sondern beispielsweise auch für Personen mit Kinderwagen oder Rollstuhl. Vor diesem Hintergrund werden mit dieser Maßnahme diverse Anpassungen zur Reduzierung von Barrieren zusammengefasst, um beispielsweise konfliktreiche Nutzungsüberlagerungen im öffentlichen Raum, ungeordnete Querungen, fehlende Bordsteinabsenkungen oder fehlende Beleuchtungen auf Wegen nach Möglichkeit abzubauen und Mobilität für alle sicherzustellen.

Hierzu gehört die barrierefreie Umgestaltung der Bushaltestellen gemäß Personenbeförderungsgesetz. Zudem sollten öffentliche Erschließungsanlagen bzw. Zugänge zu zentralen sozialen Einrichtungen auf Barrierefreiheit bzw. -armut überprüft und entsprechend angepasst werden. Bordsteinabsenkungen und der Abbau von Hindernissen im Straßenraum können darüber hinaus mögliche Einzelmaßnahmen sein. Die notwendige konzeptionelle Grundlage im Sinne eines Barrierefreiheitskonzepts für dieses Maßnahmenbündel kann mit einem aufzustellenden Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3) abgedeckt werden.

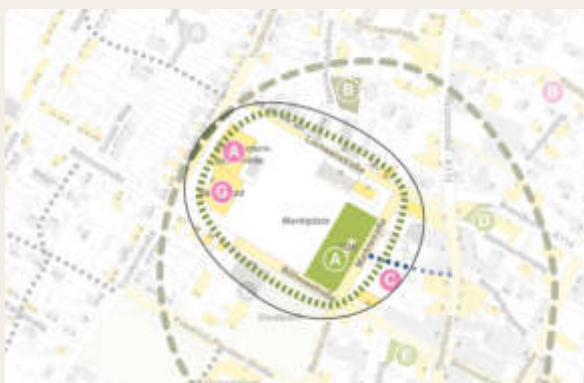
Die konkrete Umsetzung der Maßnahme sowie davon abhängig ein Erwerb von Grundstücken oder die Klärung von Nutzungsrechten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen neben einer grundsätzlichen Stärkung klimafreundlicher Mobilität Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur insofern berücksichtigt werden, als dass ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement anzustreben ist. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
Kosten (geschätzt)	50 Tsd. EUR

Maßnahme 19 Neuordnung Marktplatz



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Die Fläche des Marktplatzes wird derzeit ihrer zentralen Lage und Größe aufgrund der extensiven Nutzung durch ebenerdige, ungestaltete Parkplätze inkl. Wohnmobilstellplatz nicht gerecht. Durch eine Neuordnung gilt es, das beeinträchtigte Stadtbild an dieser Stelle aufzuwerten und das Entwicklungspotenzial zu nutzen. Hierbei sind auch der ZOB sowie die angrenzenden Nutzungen Südtondernsperthalle, Hallenbad (s. Maßnahmen 20, 27 und 33) sowie das Kreisfeuerwehrhaus einzubeziehen.

Ziel der Maßnahme ist es, zu prüfen, inwiefern die Fläche durch eine bauliche oder freiräumliche Entwicklung aufgewertet werden kann. Hierdurch soll eine städtebauliche Qualifizierung über die Definition von aufgewerteten Freiräumen und Baukörpern erfolgen. Dabei sollte identifiziert werden, welche Funktionen und Qualitäten die Freiräume aufweisen sollen und hierüber eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Hierzu kann aufbauend auf dem Mobilitätskonzept und den darin ermittelten Parkraumbedarfen (s. Maßnahme 3) eine Neuorganisation des Parkraums, z. B. über eine Reduktion der Parkplätze, eine Tiefgarage oder ein Parkhaus, gehören, genauso möglicherweise eine Neuordnung des ZOB. Dabei gilt es, die vorhandenen, teilweise temporären Nutzungen Wohnmobilstellplatz, Jahrmarkt und Zirkus entweder weiterhin zu integrieren oder Standorte zur Verlagerung zu ermitteln.

Um eine entsprechende freiräumliche Qualität zu sichern, ist ein transparentes Verfahren, z. B. in Form einer Machbarkeitsstudie oder eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs durchzuführen. Dabei gilt die Öffentlichkeit zu informieren und potenzielle Nutzengruppen zu beteiligen, um entsprechende Bedarfe zu konkretisieren.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

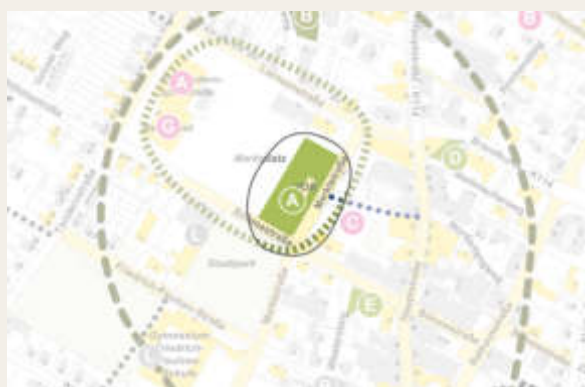
In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
Kosten (geschätzt)	1,5 Mio. EUR

Maßnahme 20

ZOB



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Es ist vorgesehen, den ZOB über eine Qualifizierung den zeitgemäßen Bedarfen anzupassen und ihn darüber für breitere Zielgruppen, wie z. B. mobilitätseingeschränkte Personen, nutzbar zu machen. Zielstellungen sind eine Sanierung der Freiflächen und des von Vandalismus betroffenen Gebäudes, die Ergänzung von Sitzmöglichkeiten mit kurzen Wegen zu den verschiedenen Bussteigen sowie von überdachten, abschließbaren Fahrradabstellmöglichkeiten, genauso wie die Herstellung von Barrierefreiheit gemäß dem Personenbeförderungsgesetz. Über die Städtebauförderung hinausgehende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen.

Um eine entsprechende freiräumliche Qualität zu sichern, ist ein transparentes Verfahren, z. B. in Form einer Machbarkeitsstudie oder eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs durchzuführen. Dabei gilt die Öffentlichkeit zu informieren und potenzielle Nutzengruppen zu beteiligen, um entsprechende Bedarfe zu konkretisieren.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

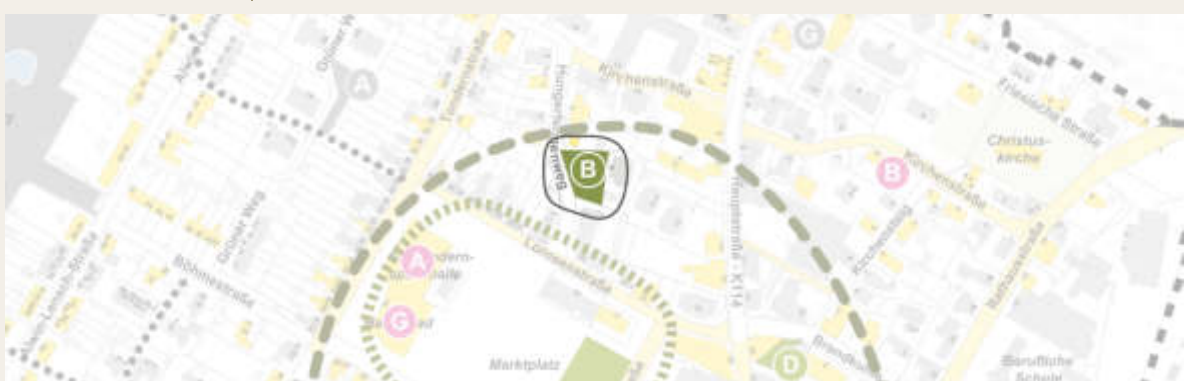
In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten, genauso wie mögliche Wettbewerbsergebnisse im Zuge der Neuordnung des Marktplatzes (s. Maßnahme 19).

Zuständigkeit	Stadt Niebüll, GVFG, NAH.SH
----------------------	-----------------------------

Kosten (geschätzt)	600 Tsd. EUR
---------------------------	--------------

Maßnahme 21 Neuanlage Spielplatz



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

In Niebüll fehlt es an Spielmöglichkeiten für Kinder, weshalb ein zusätzlicher Spielplatz angelegt werden soll. Es soll ein attraktiver Spielplatz mit modernen Spielmöglichkeiten für verschiedene Alters- und Zielgruppen geschaffen werden. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist auch die Integration einladender Möblierungen für Begleitpersonen vorzusehen. Barrierearmut spielt bei der Maßnahmenumsetzung eine wichtige Rolle, genauso wie die Integration von Fahrradabstellmöglichkeiten. Die aktuellen Bedarfe und gewünschte Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sind über weitere Beteiligungsprozesse zu erörtern.

Die Verortung eines möglichen neuen Standorts ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Ein geeigneter Standort kann beispielsweise eine brachliegende Fläche im Hungerfennenweg sein.

Für die Neuanlage ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich. Grunderwerbskosten können im Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Im Zuge der Kostendarstellung des Erwerbs müssen darüber hinaus evtl. anfallende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden. Ebenso ist ggf. die Freilegung von Flächen erforderlich.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

21.1 Erwerb von Grundstücken: Neuanlage Spielplatz

21.2 Freilegung von Grundstücken: Neuanlage Spielplatz

21.3 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Neuanlage Spielplatz

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 305 Tsd. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Aufgrund der identifizierten Mängel hinsichtlich des Zustands, der Nutzungsmöglichkeiten und des Erscheinungsbilds ist für den Rathausplatz eine umfassende Qualifizierung und Aufwertung vorgesehen. Mit der Neugestaltung und -ordnung der Fläche soll über eine klare Zuordnung der Funktions- und Aufenthaltsbereiche die Nutzungsqualität und Aufenthaltsqualität gesteigert und der Platz als zentraler öffentlicher Stadtraum in seiner Funktion gestärkt werden.

Zentrale Nutzungsansprüche, die teilweise auch im Rahmen der Beteiligung genannt wurden, sind:

- Die Ermöglichung von informellen Begegnungen und Aufenthaltsangeboten im Alltag über eine Aufwertung, z. B. über die Integration von Sitzelementen, Wasserspielen und Stadtgrün sowie über die Entsiegelung
- Die Bereitstellung von Flächen und Infrastruktur für Veranstaltungen, wie Wochenmarkt, Hauptstraßenvergnügen oder Konzerte
- Eine gute Erreichbarkeit des Platzes aus allen Himmelsrichtungen (s. Maßnahme 40), einschließlich barrierefreier Nutzungs- und Querungsmöglichkeiten
- Eine Ordnung der Verkehrsflächen zur Vermeidung von Konflikten zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden und anderen Nutzenden, inkl. einer Prüfung der Kfz-Überquerung

Um eine entsprechende freiräumliche Qualität zu sichern, ist ein transparentes Verfahren, z. B. in Form eines freiraumplanerischen Wettbewerbs durchzuführen. Dabei gilt die Öffentlichkeit zu informieren und potenzielle Nutzengruppen zu beteiligen, um entsprechende Bedarfe zu konkretisieren. Aufgrund der Ballung möglicher Maßnahmen in diesem Stadtraum ist diese Maßnahme im engen Zusammenhang mit den Maßnahmen 7, 26, 30 und 32 zu denken.

Für die Umgestaltung ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich. Grunderwerbskosten können im Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Im Zuge der Kostendarstellung des Erwerbs müssen darüber hinaus evtl. anfallende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

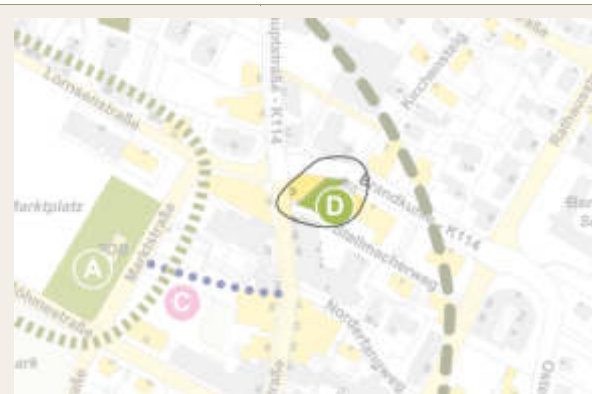
22.1 Erwerb von Grundstücken: Rathausplatz

22.2 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Rathausplatz

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 722 Tsd. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)

Maßnahme 23 Platz Kirchensteig



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Der Platz Kirchensteig ist aufgrund seiner bislang mangelnden Aufenthalts- und Nutzungsqualität in seiner Gestalt und seinen Nutzungsangeboten bedarfsgerecht anzupassen. Ziel der Maßnahme ist die Steigerung der Nutzungsmöglichkeiten für alle und der Aufenthaltsqualität, eine attraktive zeitgemäße Platzgestaltung sowie die

Durchlässigkeit über barrierefreie Fuß- und Radverbindungen. Um die Attraktivität des Platzes sowie die ökologische Qualität zu erhöhen, ist die Integration von Sitzmöglichkeiten sowie die Anlage von artenreichen Pflanzstreifen vorzusehen.

Für die Umgestaltung ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich, da sich Teile der öffentlich zugänglichen Flächen in privatem Eigentum befinden. Grunderwerbskosten können im Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Im Zuge der Kostendarstellung des Erwerbs müssen darüber hinaus evtl. anfallende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahme

23.1 Erwerb von Grundstücken: Platz Kirchensteig

23.2 Erneuerung und Umgestaltung von Erschließungsanlagen: Platz Kirchensteig

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 50 Tsd. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)

Maßnahme 24

Grünanlage Böhmestraße/Westersteig



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Die Grünanlage Böhmestraße/Westersteig bietet u. a. aufgrund fehlender Nutzungsmöglichkeiten wenig Aufenthaltsqualität und soll demnach in ihrer Gestalt und in ihren Nutzungsangeboten bedarfsgerecht angepasst werden. Das Ziel der Maßnahme ist die Steigerung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität für alle, z. B. über die Integration von Spiel- und Sportelementen, aber auch über eine barrierefreie Gestaltung (z. B. Verbreiterung der Gehwege). Die aktuellen Bedarfe und differenzierten Nutzungsansprüche sind ggf. in weiteren Beteiligungsprozessen zu erörtern.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Im Zusammenhang dieser Maßnahme gehört insbesondere die ökologische Aufwertung, beispielsweise über eine hohe Biodiversität. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
----------------------	---------------

Kosten (geschätzt)	44 Tsd. EUR
---------------------------	-------------

B 2.2 Baumaßnahmen

Maßnahme 25

Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter

Maßnahmenbeschreibung

Für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter können gemäß B2.2.1 StBauFR SH 2015 Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Hierfür ist ein gesonderter Beschluss der Stadtvertretung erforderlich. Im empfohlenen Sanierungsgebiet befinden sich 306 Gebäude mit mittlerem und 17 Gebäude mit einem hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die geschätzten Kosten basieren auf folgenden angenommenen Parametern:

- Kostenschätzung 11 Gebäude mit hohem Bedarf: Es wird von 150 Tsd. Euro pro Gebäude ausgegangen, was bei einer angenommenen Realisierungsquote von 30 Prozent 495 Tsd. Euro ergibt. Die Förderquote ist noch nicht festgesetzt. Beispielhaft wird angenommen, dass 20 Prozent der Kosten voll gefördert werden, was schließlich einen Betrag von 99 Tsd. Euro ergibt.
- Kostenschätzung 306 Gebäude mit mittlerem Bedarf: Es wird von 100 Tsd. Euro pro Gebäude ausgegangen, was bei einer angenommenen Realisierungsquote von 20 Prozent 2,18 Mio. Euro ergibt. Die Förderquote ist noch nicht festgesetzt. Beispielhaft wird angenommen, dass 20 Prozent der Kosten voll gefördert werden, was einen Betrag von 436 Tsd. Euro ergibt.

Die Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bleibt den Personen mit Grundeigentum überlassen. Sofern die zügige und zweckmäßige Durchführung durch diese nicht gewährleistet ist, kann die Stadt 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.

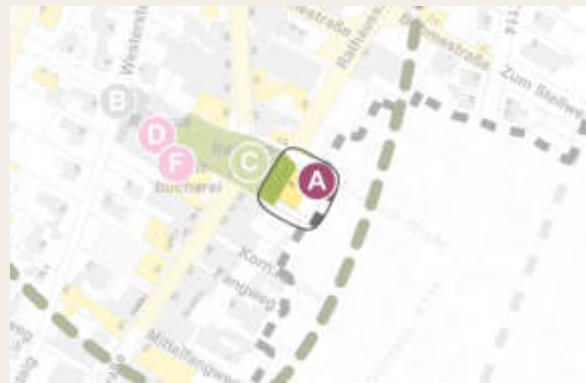
Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung des Landes gilt es zu prüfen.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 535 Tsd. EUR



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Das zentral am Rathausplatz liegende Richard-Haizmann-Museum, ein Museum für moderne Kunst, soll als attraktiver Kulturort qualifiziert werden. Hierzu gehört eine Modernisierung und Instandsetzung, u. a. über die Erneuerung der veralteten technischen Anlagen und eine energetische Sanierung, sowie eine bedarfsgerechte Erweiterung der Flächen, u. a. als Lager oder für Projektarbeiten von Schulen und Kitas. Darüber hinausgehende Bedarfe sind, auch über weitergehende Beteiligungsprozesse, zu prüfen.

Es ist zu klären, inwiefern zur Sicherung einer entsprechenden städtebaulichen und räumlichen Qualität ein transparentes Verfahren, z. B. in Form eines hochbaulichen Wettbewerbs nach aktuell gültiger Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW), zielführend ist.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Für die Umgestaltung ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich, da sich Teile der öffentlich zugänglichen Flächen in privatem Eigentum befinden. Grunderwerbskosten können im Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Im Zuge der Kostendarstellung des Erwerbs müssen darüber hinaus evtl. anfallende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden. Ebenso ist ggf. die Freilegung von Flächen erforderlich.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

26.1 Erwerb von Grundstücken: Richard-Haizmann-Museum

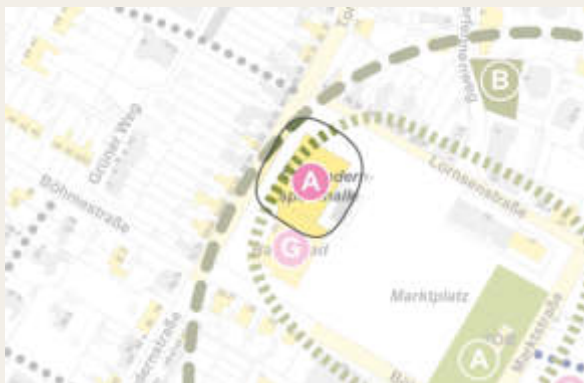
26.2 Freilegung von Grundstücken: Richard-Haizmann-Museum

26.3 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde: Richard-Haizmann-Museum

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 510 Tsd. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)

Maßnahme 27 Ersatzneubau Südtondernsporthalle



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Die vorwiegend von Sportvereinen, der FPS und für Veranstaltungen genutzte Südtondernsporthalle weist zahlreiche funktionale und substanzielle Mängel auf, weshalb an ihrer Stelle ein Ersatzneubau errichtet werden soll. Aufgrund des dringlichen Handlungsbedarfs ist diese Maßnahme bereits als vorgezogene Maßnahme angemeldet und aktuell in Vorbereitung. Das Ziel ist eine Qualifizierung und Stärkung des Sport- und Bildungsstandorts Niebüll über die Wiederherstellung der Wettkampftauglichkeit der Sporthalle, eine Anpassung an veränderte Bedarfe und eine energetische und substanzielle Aufwertung.

Der Ersatzneubau soll über eine Drei-Feld-Halle verfügen, die durch Sportverein und Schule genutzt wird. Auch soll eine bedarfsgerechte Tribüne integriert werden, die auch barrierefrei nutzbar ist.

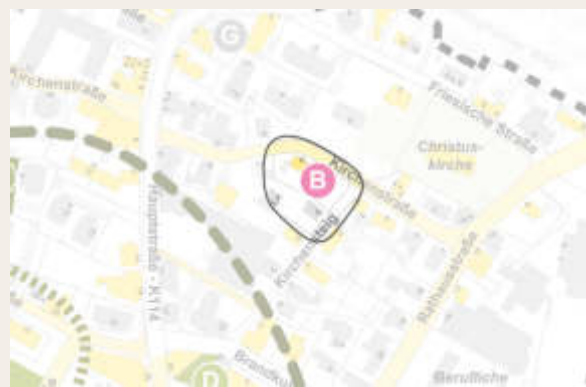
Zur Sicherung einer entsprechenden städtebaulichen und räumlichen Qualität wurde bereits ein offener hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 10 Mio. EUR

Maßnahme 28

Begegnungsstätte



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Die Begegnungsstätte, ein wichtiger Treffpunkt für ältere Menschen in Niebüll und Umgebung, ist derzeit in einem stark sanierungsbedürftigen Gebäude untergebracht. Durch einen Neubau oder ggf. eine umfassende Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes soll das Angebot aufgewertet, die räumlichen Bedingungen deutlich verbessert und eine barrierefreie Nutzung ermöglicht werden. Weitere Bedarfe und differenzierte Nutzungsansprüche sind in Beteiligungsprozessen zu erörtern.

Es ist zu prüfen, inwiefern die derzeit in dem Gebäude untergebrachte Frauenberatungsstelle weiterhin in einem Gebäude mit der Begegnungsstätte untergebracht werden soll. Auch eine Integration in das Haus der Vereine (s. Maßnahme 29) oder eine vollständige Zusammenlegung der beiden Standorte ist denkbar. Das Konzept und das Raumprogramm sind demnach abzustimmen, um ggf. Synergien identifizieren zu können.

Die Verortung eines möglichen neuen Standorts ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Ein geeigneter Standort kann beispielsweise eine Fläche mit leerstehenden Gebäuden sowie einem brachliegenden Grundstück an der Ecke Kirchenstraße/Kirchensteig sein. Auch denkbar sind z. B. ein Standort auf dem Marktplatz (s. Maßnahme 19) oder auf der gegenüberliegenden Fläche Richtung Hauptstraße, auf dem Grundstück des heutigen Ärztehauses nach Errichtung des Gesundheitshauses (s. Maßnahme 31) oder in den leerstehenden Teilflächen des Rathauses (s. Maßnahme 30). Möglich ist z. B. auch ein Ersatzneubau auf dem jetzigen Grundstück und ggf. dessen Umfeld in der Friedrich-Paulsen-Straße.

Die Konzeption eines Neubaus sollte unter umfangreicher Beteiligung der Nutzenden erfolgen. Es ist zu klären, inwiefern zur Sicherung einer entsprechenden städtebaulichen und räumlichen Qualität ein transparentes Verfahren, z. B. in Form eines hochbaulichen Wettbewerbs nach aktuell gültiger Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW), zielführend ist.

Für den Neubau ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich. Grunderwerbskosten können im Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Im Zuge der Kostendarstellung des Erwerbs müssen darüber hinaus evtl. anfallende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

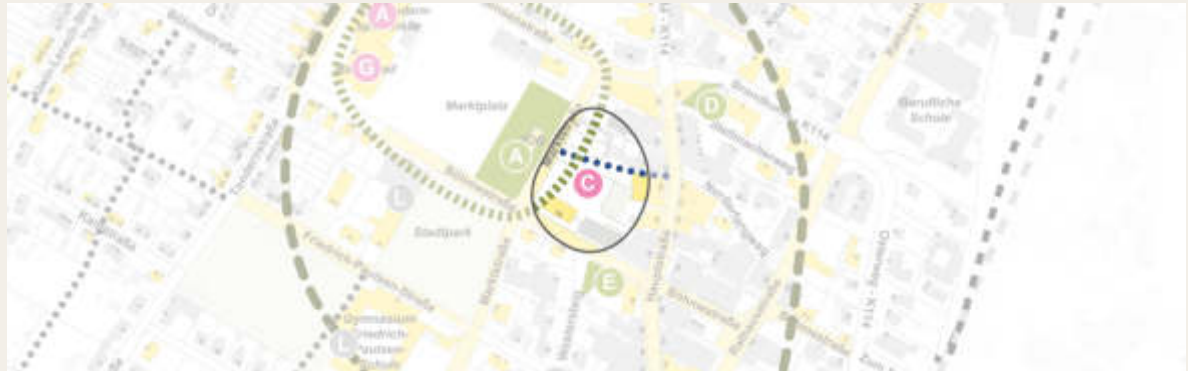
28.1 Erwerb von Grundstücken: Begegnungsstätte

28.2 Freilegung von Grundstücken: Begegnungsstätte

28.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Begegnungsstätte

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 2,547 Mio. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Verschiedene in Niebüll ansässige Vereine sowie andere Gruppen sollen in Niebüll einen gebündelten Standort bekommen, der zusätzlich auch Raum für private und öffentliche Veranstaltungen bietet. So soll zur Stärkung von Miteinander und Austausch ein multifunktionaler Ort entstehen, an dem sich die Bewohnenden treffen können. Die Integration weiterer bereits vorhandener oder neu zu gründender Angebote, etwa für Jugendliche oder zur Ferienbetreuung, ist zu prüfen, genauso wie die Aufnahme von bislang im Gebäude der Begegnungsstätte untergebrachten Nutzungen (s. Maßnahme 28). Das Konzept und das Raumprogramm der beiden Maßnahmen sind abzustimmen, um ggf. Synergien identifizieren zu können.

Die Verortung eines möglichen neuen Standorts ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Ein geeigneter Standort kann beispielsweise die Fläche zwischen Marktstraße und Hauptstraße, gegenüber dem Marktplatz sein. Auch denkbar sind z. B. ein Standort auf dem Marktplatz (s. Maßnahme 19), auf der brachliegenden Fläche am neg-Bahnhof oder auf dem Grundstück des heutigen Ärztehauses nach Errichtung des Gesundheitshauses (s. Maßnahme 31). Abzuwägen ist, inwiefern der Standort entweder im Stadtgebiet besonders sichtbar und damit zentral sein sollte oder ob ein Standort entfernt von Wohngebieten gewünscht ist, der keinen besonderen Lärmbeschränkungen unterlegen ist.

Um eine entsprechende städtebauliche und räumliche Qualität zu sichern, ist ein transparentes Verfahren, z. B. in Form eines hochbaulichen Wettbewerbs nach aktuell gültiger Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchzuführen, ggf. auch mit Integration eines dazugehörigen Freiraums. Hierzu gilt es potenzielle Nutzenden-gruppen sowie die sozialen Institutionen zu beteiligen und aktiv einzubeziehen, um die genannten Bedarfe zu konkretisieren und ein Raumnutzungskonzept unter Berücksichtigung möglicher Träger zu erarbeiten.

Für den Neubau ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich. Grunderwerbskosten können im Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Im Zuge der Kostendarstellung des Erwerbs müssen darüber hinaus evtl. anfallende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden. Ebenso ist ggf. die Freilegung von Flächen erforderlich.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

29.1 Erwerb von Grundstücken: Haus der Vereine

29.2 Freilegung von Grundstücken: Haus der Vereine

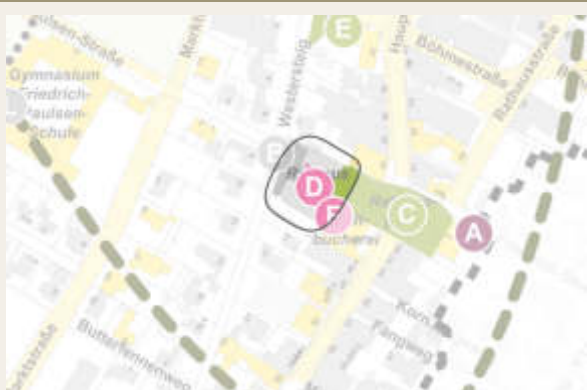
29.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Haus der Vereine

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 2,616 Mio. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)

Maßnahme 30

Rathaus



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Um den bevorstehenden zusätzlichen räumlichen Bedarfen insbesondere für Ausschuss- und Stadtratssitzungen zu begegnen, soll das Rathaus umgebaut sowie energetisch saniert werden. In diesem Zuge ist vorgesehen,

ggf. weitere notwendige Maßnahmen zur Stärkung des Rathauses als Ort der Demokratie im Stadtzentrum umzusetzen. Der bestehende Leerstand ist in die Umbaumaßnahme einzubeziehen, genauso ggf. die Erweiterung der Stadtbücherei (s. Maßnahme 32).

Es ist zu klären, inwiefern zur Sicherung einer entsprechenden städtebaulichen und räumlichen Qualität ein transparentes Verfahren, z. B. in Form eines hochbaulichen Wettbewerbs nach aktuell gültiger Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW), zielführend ist.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

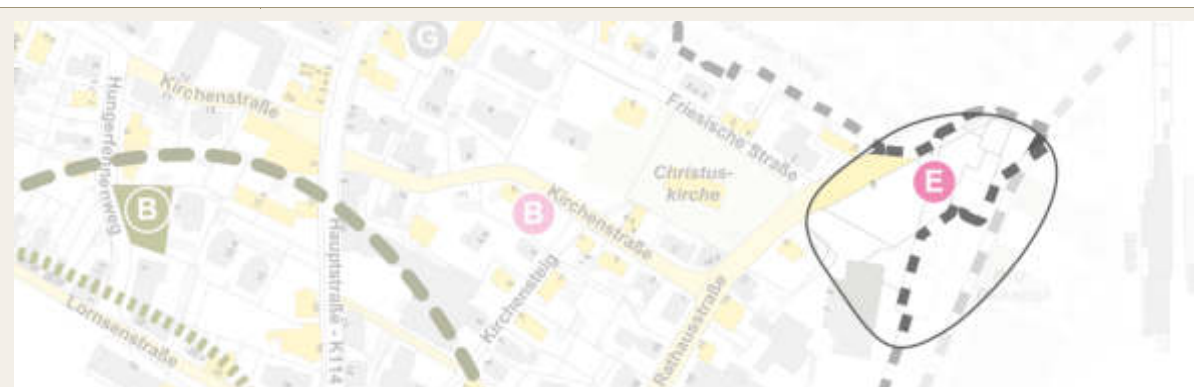
In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
----------------------	---------------

Kosten (geschätzt)	3 Mio. EUR
---------------------------	------------

Maßnahme 31 Gesundheitshaus



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Ein neues Gesundheitshaus soll in Niebüll verschiedene Angebote aus dem Bereich der medizinischen Versorgung bündeln und hierbei frühzeitig einen attraktiven Standort für neue oder nachzubesetzende Praxen bieten, sodass eine drohende Unterversorgung für Niebüll und das Umland verhindert wird. Neben einer allgemeinmedizinischen Versorgung können weitere gemäß dem ZKD fehlende fachmedizinische Praxen und Pflegedienste integriert werden. Eine Zusammenführung mit dem bestehenden Ärztehaus in der Marktstraße ist vorgesehen. Die aktuellen Bedarfe und differenzierten Nutzungsansprüche sind in weiteren Beteiligungsprozessen zu erörtern.

Die Verortung eines möglichen neuen Standorts ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Ein geeigneter Standort kann beispielsweise die brachliegende Fläche am neg-Bahnhof sein. Auch denkbar ist z. B. ein Ersatzneubau auf dem jetzigen Grundstück in der Marktstraße.

Um eine entsprechende städtebauliche und räumliche Qualität zu sichern, ist ein transparentes Verfahren, z. B. in Form eines hochbaulichen Wettbewerbs nach aktuell gültiger Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchzuführen. Hierzu gilt es potenzielle Nutzengruppen sowie die sozialen Institutionen zu beteiligen und aktiv einzubeziehen, um die genannten Bedarfe zu konkretisieren und ein Raumnutzungskonzept unter Einbezug möglicher Träger zu erarbeiten. Es ist zu prüfen, ob die Stadt Niebüll Bauherrin ist, inwiefern ggf. gemeinschaftliche Praxismodelle gegründet werden und wie die Vermietung erfolgt.

Für den Neubau ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich. Grunderwerbskosten können im Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Ebenso kann die Freilegung von Flächen erforderlich werden.

Die Voraussetzungen für eine Förderfähigkeit sind zu prüfen und rentierliche Anteile der Maßnahme, die durch anfallende Mieteinnahmen entstehen, im weiteren Beantragungs- und Abrechnungsverfahren von den förderfähigen Kosten abzuziehen.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

31.1 Erwerb von Grundstücken: Gesundheitshaus

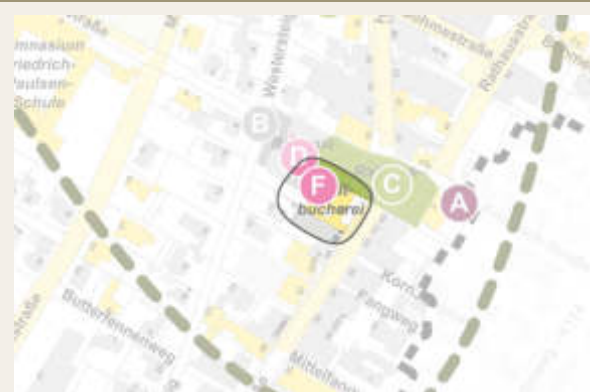
31.2 Freilegung von Grundstücken: Gesundheitshaus

31.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Gesundheitshaus

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 7,096 Mio. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)

Maßnahme 32 Stadtbücherei



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Der Stadtbücherei mangelt es derzeit an Räumlichkeiten für ein zeitgemäßes Medienangebot und für Veranstaltungen, die über eine Erweiterung des Gebäudes geschaffen werden sollen. So soll die Stadtbücherei in ihrer Funktion als Kultur- und Bildungsort für unterschiedliche Alters- und Zielgruppen gestärkt werden. Für die Erweiterung der Flächen kann ggf. der Leerstand des angrenzenden Rathauses einbezogen werden (s. Maßnahme 30). Die aktuellen Bedarfe und differenzierten Nutzungsansprüche sind in weiteren Beteiligungsprozessen zu erörtern.

Es ist zu klären, inwiefern zur Sicherung einer entsprechenden städtebaulichen und räumlichen Qualität ein transparentes Verfahren, z. B. in Form eines hochbaulichen Wettbewerbs nach aktuell gültiger Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW), zielführend ist.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Für die Umgestaltung ist ggf. der Ankauf von Flächen oder die Klärung von Nutzungsrechten erforderlich, da sich Teile der öffentlich zugänglichen Flächen in privatem Eigentum befinden. Grunderwerbskosten können im

Rahmen der Erarbeitung von VU und IEK nicht weiter konkretisiert werden, da diese zum Zeitpunkt des tatsächlichen Erwerbs vom unabhängigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis einer Verkehrswertprüfung ermittelt werden. Im Zuge der Kostendarstellung des Erwerbs müssen darüber hinaus evtl. anfallende Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden. Ebenso ist ggf. die Freilegung von Flächen erforderlich.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Einzelmaßnahmen

32.1 Erwerb von Grundstücken: Stadtbücherei

32.2 Freilegung von Grundstücken: Stadtbücherei

32.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Stadtbücherei

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 1,01 Mio. EUR (ohne Erwerb von Grundstücken)

Maßnahme 33

Hallenbad



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan



Maßnahmenbeschreibung

Die an die Südtondernsporthalle (s. Maßnahme 27) angrenzende Schwimmhalle, die vom TSV, den Schulen und der Öffentlichkeit genutzt wird, soll modernisiert und instandgesetzt werden. Hierdurch sollen die Bedingungen für den Schwimmsport deutlich verbessert werden. Es ist insbesondere vorgesehen, in diesem Zuge die technische Ausstattung zu erneuern und eine Wärmedämmung einzurichten.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten. Die Möglichkeiten der Sportstättenförderung des Landes gilt es zu prüfen.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
----------------------	---------------

Kosten (geschätzt)	1 Mio. EUR
---------------------------	------------

B 3 Maßnahmen der Abwicklung

Maßnahme 34 Sanierungsträgerschaft

Maßnahmenbeschreibung

Zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme kann die Stadt einen Sanierungsträger gemäß § 158 und § 159 BauGB beauftragen. Die Maßnahme umfasst die Vergütung für den Sanierungsträger bezüglich der ihm übertragenen Aufgaben, inkl. der Kosten für die Vergabe und Ausschreibung der Dienstleistung. Die geschätzten Kosten stellen eine Gesamtsumme für Standardleistungen über einen Zeitraum von 15 Jahren dar.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
----------------------	---------------

Kosten (geschätzt)	2 Mio. EUR
---------------------------	------------

Maßnahme 35 Zentrenmanagement**Maßnahmenbeschreibung**

Das Zentrenmanagement soll integrierte und kooperative Ansätze der Innenstadtentwicklung unterstützen und umsetzen und hierfür das Citymanagement des kurz- bis mittelfristig ausgerichteten Förderprogramms „Innenstadtprogramm“ des MIKWS fortsetzen. Das Ziel ist die Sicherstellung einer Funktions- und Nutzungsvielfalt im Sinne eines ausgewogenen Branchenmixes, die Reduzierung von Leerstand und damit die Stärkung der lokalen Ökonomie sowie die Belebung und Steigerung der Anziehungskraft der Innenstadt. Dafür sollen alle relevanten Akteursgruppen vernetzt und gemeinsame Projekte angestoßen werden, wie z. B. gemeinsame Überlegungen mit Personen mit Grundeigentum über die Änderung von Erdgeschossnutzungen oder Grundrissanpassungen sowie die gezielte Ansprache von Nutzenden und die Abstimmung von Angeboten. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist eine enge Zusammenarbeit mit Gewerbetreibenden, den Eigentümer:innen sowie Verbänden und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 1,5 Mio. EUR

Maßnahme 36 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung**Maßnahmenbeschreibung**

Für den Erfolg der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bedarf es in der Vorbereitung und Durchführung einer kontinuierlichen Beteiligung und Information der Öffentlichkeit. Über die Öffentlichkeitsarbeit gilt es, die Bewohnenden an allen Schritten der gebietsbezogenen Sanierung teilhaben zu lassen und gleichzeitig die Identität von Niebüll zu stärken. Hierzu kann beispielsweise eine Stadtteilzeitung oder ein Newsletter sowie die Aufstellung einer Webseite mit Informationen zur Entwicklung Niebülls gehören. Entscheidend ist es, mit den entsprechenden Maßnahmen den Wiedererkennungswert und die Identifikation in Niebüll zu stärken.

Beteiligungen sollten im Laufe der Gesamtmaßnahme über verschiedene und bedarfsgerechte Formate unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Die im Rahmen von VU und IEK etablierte Beteiligungskultur sollte fortgeführt und weiterentwickelt werden. Dabei ist es zielführend, an die bereits vorhandenen Strukturen und erprobten Formate anzuknüpfen.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) 75 Tsd. EUR

Weitere Maßnahmen aktuell ohne Finanzhilfen der Städtebauförderung

Maßnahme 37 Grün- und Freiraumkonzept

Maßnahmenbeschreibung

In Niebüll gibt es zahlreiche öffentlich nutzbare Grün- und Freiräume, deren Potenzial zur Erhöhung der örtlichen Lebensqualität noch ausgeschöpft werden sollte. Darunter fallen Grünräume, eine Kleingartenanlage, ein Waldstück, Spiel- und Sportplätze, Schulhöfe, öffentliche Plätze, Gewässer, aber auch Straßenräume und Wegeverbindungen. Ziel des Grün- und Freiraumkonzepts ist es, die unterschiedlichen Qualitäten und Bedarfe in Bezug auf Grün- und Freiräume im Quartier zu ermitteln, um attraktive Freiräume wohnortnah zu qualifizieren und auszubauen. Zentrale Anforderungen an die Freiräume sind eine hohe Aufenthaltsqualität für alle über vielfältige Begegnungsmöglichkeiten und abwechslungsreiche Nutzungsangebote für verschiedene Zielgruppen, inkl. der Vermeidung von Angsträumen. Gleichzeitig sind die vorhandenen und neu anzulegenden Freiräume in einen Zusammenhang zu stellen sowie zu verknüpfen und ebenso ökologische Belange einzubeziehen.

Die Erstellung des Grün- und Freiraumkonzepts soll von einem transparenten Beteiligungsprozess begleitet werden und im Ergebnis die konzeptionelle Grundlage für die Durchführung der entsprechenden Einzelmaßnahmen darstellen. Zur Sicherstellung eines einheitlichen gestalterischen Zusammenhangs der Freiräume kann in diesem Zuge auch die Erstellung eines Material- und Gestaltungshandbuchs gehören (s. Maßnahme 5).

In der Erarbeitung des Konzepts sollen Aspekte des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Neben einer hohen ökologischen Qualität der Freiräume, wozu u. a. die Erhöhung der Biodiversität gehört, betrifft dies im Weiteren z. B. die Bodenentsiegelung, die Nutzung klimaschonender Baustoffe oder die Regenwasserbewirtschaftung. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3) und der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

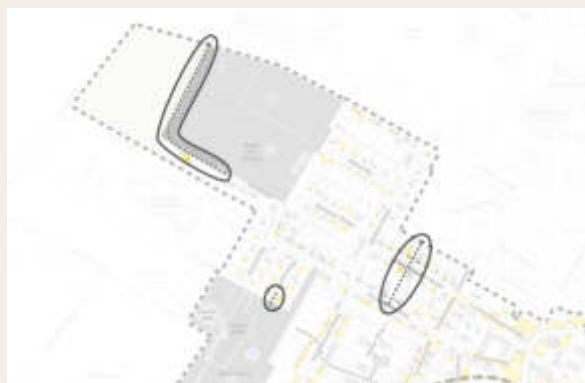
Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar. Der Erwerb von Grundstücken oder die Klärung von Nutzungsrechten ist zu prüfen.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 38

Neuanlage Wegeverbindungen



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Als besonders attraktive und sichere Alternative soll für den Fuß- und Radverkehr ein möglichst vollständiges Wegenetz abseits der Straßen entstehen. Neben der Erneuerung und Umgestaltung bestehender Wege sind auch neue Wegeverbindungen zur Verknüpfung von Wohnquartieren, Naherholungs- und Landschaftsräumen, sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungsangeboten vorzusehen.

Das Ziel ist die Herstellung ausreichend breiter, barrierefreier und gut beleuchteter Wege. Um die Attraktivität für den Fußverkehr sowie die ökologische Qualität zu erhöhen, ist die Integration von Sitzmöglichkeiten sowie die Anlage von artenreichen Pflanzstreifen vorzusehen.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen neben einer grundsätzlichen Stärkung klimafreundlicher Mobilität Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur insofern berücksichtigt werden, als dass ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement anzustreben ist. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

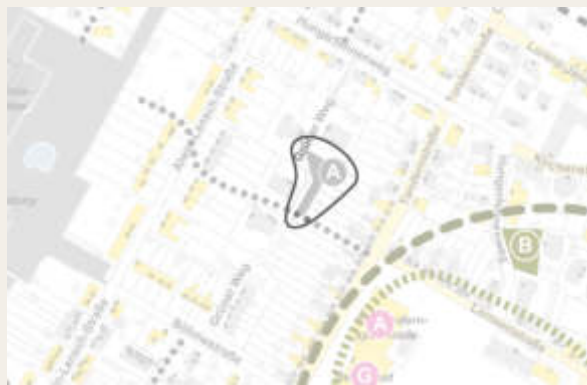
Die konkrete Umsetzung der Maßnahme inkl. ggf. notwendiger Grunderwerbe und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit

Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 39 Spielplatz Grüner Weg



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Das Ziel der Maßnahme ist es, die Spielmöglichkeiten auf dem kleinen Spielplatz mit wenigen Spielgeräten zu erweitern und ihn so als generationsübergreifenden Treffpunkt für Jung und Alt zu entwickeln. Die vorhandenen Spielgeräte sind ggf. instand zu setzen sowie die Barrierefreiheit zu gewährleisten. Die aktuellen Bedarfe und differenzierten Nutzungsansprüche sind in weiteren Beteiligungsprozessen zu erörtern.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

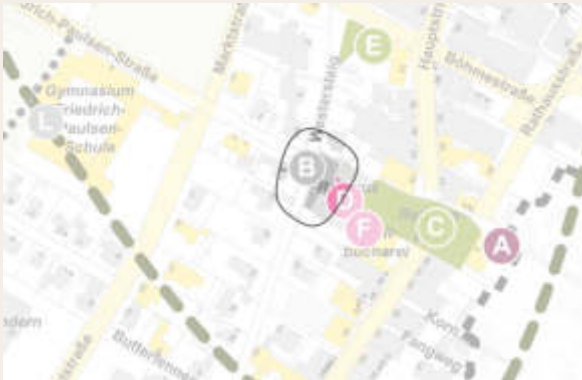
Die konkrete Umsetzung der Maßnahme inkl. ggf. notwendiger Grunderwerbe und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 40

Platz Westersteig



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Der Platz Westersteig auf der Rückseite des Rathauses bietet wenig Aufenthaltsqualität. Gestalt und Nutzungsangebote sind bedarfsgerecht anzupassen und zu qualifizieren und über eine attraktive zeitgemäße Platzgestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Um die Attraktivität des Platzes sowie die ökologische Qualität zu erhöhen, ist die Integration von Sitzmöglichkeiten sowie die Anlage von artenreichen Pflanzstreifen vorzusehen. Aufgrund der räumlichen Nähe sind die Maßnahmen 22 und 30 zu berücksichtigen.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 41

Malmesbury Park



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Der Malmesbury Park dient als wichtiger Naherholungsraum und hat zusammen mit dem Wald (s. Maßnahme 43) eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets und dem Wehlenpark. Um das Potenzial als Naherholungs-, Freizeit- und Begegnungsfläche auszuschöpfen gilt es, ein zeitgemäßes Konzept aufzustellen und umzusetzen, welches unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen bietet und den Park ökologisch aufwertet.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist eine einladende Möblierung vorzusehen, die auch Ansprüchen der Barrierefreiheit angemessen Rechnung trägt. Auch die Neuanlage eines Spielplatzes (s. Maßnahme 21) oder die Integration von Outdoor-Fitnessangeboten oder eines Trimm-Dich-Pfads ist für die Steigerung der Nutzungsqualität zu prüfen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Eingangssituationen zu qualifizieren, wobei insbesondere die bislang als Angstraum wahrgenommenen, dunklen Bereiche eine wichtige Rolle spielen. Für die Ermöglichung eines möglichst vollständigen und attraktiven Wegenetzes abseits der Straße über diesen Freiraum und zur Verhinderung einer Angstraumwirkung ist die Herstellung ausreichend breiter, barrierefreier und gut beleuchteter Wege zu prüfen. Die Maßnahmen 38 und 49 sind zu berücksichtigen.

Es gilt, ein zeitgemäßes Konzept aufzustellen sowie umzusetzen und dabei die Öffentlichkeit zu informieren und zu beteiligen, um entsprechende Bedarfe zu konkretisieren. Für die Erarbeitung des Konzepts bieten sich unterschiedliche Vorgehensweisen an, wie etwa Machbarkeitsstudien, Gutachterverfahren oder ein freiraumplanerischer Wettbewerb.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Im Zusammenhang dieser Maßnahme gehört insbesondere die ökologische Aufwertung, beispielsweise über eine hohe Biodiversität. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme inkl. ggf. notwendiger Grunderwerbe und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 42 Wehlenpark



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Der Wehlenpark stellt ein attraktives Naherholungsgebiet dar, dessen Potenzial bislang nur eingeschränkt genutzt wird. Ziel ist es demnach, die Bedarfe unterschiedlicher Zielgruppen zu bedienen und mit dieser Maßnahme die Wehle als Naturerlebnisraum aufzuwerten sowie die Nutzungsqualitäten zu erweitern und zu verbessern.

Zentral für diese Maßnahme ist neben einer Qualifizierung des Naherholungsraums und der Badestelle, u. a. eine Erneuerung der vorhandenen Einbauten und die Herstellung von Barrierefreiheit sowie die Schaffung jahreszeitenunabhängiger Nutzungsangebote. Anregungen zur Aufwertung wurden bereits im Rahmen der Beteiligung geäußert, wie die Reaktivierung des Kiosks, die Integration von Fitnessgeräten oder eine Minigolfanlage. Auch die Erweiterung der Kneipp-Anlage, die Schaffung eines Unterstands oder die Ermöglichung von Veranstaltungen und temporären Aktionen über eine entsprechende Infrastruktur sind denkbar. Maßnahmen zur Wiederherstellung der sozialen Kontrolle sind zu prüfen, um das mangelnde Sicherheitsempfinden der Nutzenden zu erhöhen.

Es gilt, ein zeitgemäßes Konzept aufzustellen sowie umzusetzen und dabei die Öffentlichkeit zu informieren und zu beteiligen, um entsprechende Bedarfe zu konkretisieren. Für die Erarbeitung des Konzepts bieten sich unterschiedliche Vorgehensweisen an, wie etwa Machbarkeitsstudien, Gutachterverfahren oder auch ein freiraumplanerischer Wettbewerb.

Der Wehlenpark befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, sodass Erdarbeiten in diesem Bereich durch das Archäologische Landesamt zu genehmigen sind.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Im Zusammenhang dieser Maßnahme gehört insbesondere die ökologische Aufwertung, beispielsweise über eine hohe Biodiversität. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
----------------------	---------------

Kosten (geschätzt)	N. N.
---------------------------	-------

Maßnahme 43 Wald



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Der Wald stellt eine wichtige Wegeverbindung zwischen verschiedenen Grünräumen (s. Maßnahmen 41, 42) dar. Gestalt und Nutzungsangebote sind bedarfsgerecht anzupassen und hierbei Nutzungsansprüche und ökologische Zielsetzungen angemessen abzustimmen. Der barrierefreie Ausbau der Wege und die Integration von Sitz- und Beleuchtungselementen zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens der Nutzenden ist zu prüfen.

Zu beachten ist, dass es sich bei der Waldfläche, um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt und Vorgaben der unteren Forstbehörde gemäß § 24 LWaldG zu berücksichtigen sind. Die untere Forstbehörde ist bei Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zur Waldfläche zu beteiligen. In diesem Zuge sind Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen, wie die ökologische Aufwertung, beispielsweise über eine hohe Biodiversität oder die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 44 Kleingartenanlage



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Die Kleingartenanlage soll über eine Qualifizierung auf Grundlage des zu erstellenden Grün- und Freiraumkonzepts (s. Maßnahme 37), insbesondere hinsichtlich der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit und der ökologischen Wertigkeit, aufgewertet werden. Es ist ein Konzept aufzustellen, inwiefern eine stärkere Öffnung der Anlage für die Öffentlichkeit bei einer Beibehaltung der klassischen Kleingartennutzung erreicht werden

kann. Eine mögliche Nutzung von Teilen der Flächen zur Nachverdichtung ist einzubeziehen. Als Bestandteil des Fuß- und Radwegenetzes innerhalb der Stadt sollen ausreichend breite, barrierefreie und gut beleuchtete Wege geschaffen werden. Um die Attraktivität für den Fußverkehr sowie die ökologische Qualität zu erhöhen, ist auch die Integration von Sitzmöglichkeiten sowie die Anlage von artenreichen Pflanzstreifen vorzusehen.

Es gilt, ein zeitgemäßes Konzept aufzustellen sowie umzusetzen und dabei die Öffentlichkeit zu informieren und zu beteiligen, um entsprechende Bedarfe zu konkretisieren. Für die Erarbeitung des Konzepts bieten sich unterschiedliche Vorgehensweisen an, wie etwa Machbarkeitsstudien, Gutachterverfahren oder auch ein freiraumplanerischer Wettbewerb.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt werden. Im Zusammenhang dieser Maßnahme gehört insbesondere die ökologische Aufwertung, beispielsweise über eine hohe Biodiversität. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

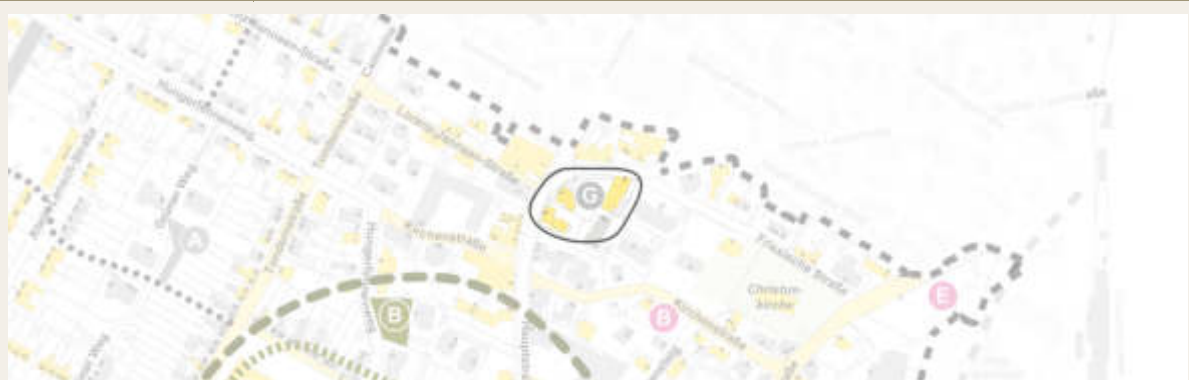
Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3) und das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 45 Kita



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Den in Niebüll identifizierten Bedarfen nach mehr Kita-Plätzen, insbesondere im U3-Bereich, soll mit dem Neubau einer Kita begegnet werden. Dieser soll die Betreuungssituation vor Ort deutlich verbessern und für unterschiedliche Arbeitsmodelle von Eltern attraktive Betreuungsangebote bieten.

Die Verortung eines möglichen neuen Standorts ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Ein geeigneter Standort kann beispielsweise im Norden der Hauptstraße auf Grundstücken mit mehreren leerstehenden Gebäuden sein, die zu einer Kita umgenutzt werden. Auch denkbar sind z. B. leerstehende Gebäude im Süden der Hauptstraße, das Grundstück der heutigen Begegnungsstätte (s. Maßnahme 28) oder die brachliegende Fläche am neg-Bahnhof.

Um eine entsprechende städtebauliche und räumliche Qualität zu sichern, ist ein transparentes Verfahren, z. B. in Form eines hochbaulichen Wettbewerbs nach aktuell gültiger Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchzuführen. Hierzu gilt es potenzielle Nutzendengruppen sowie die sozialen Institutionen zu beteiligen und aktiv einzubeziehen, um die genannten Bedarfe zu konkretisieren und ein Raumnutzungskonzept unter Einbezug möglicher Träger zu erarbeiten.

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme inkl. ggf. notwendiger Grunderwerbe und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit	Stadt Niebüll
----------------------	---------------

Kosten (geschätzt)	N. N.
---------------------------	-------

Maßnahme 46

Walter-Rau-Stadion



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Im Zuge der Qualifizierung der verschiedenen Sportanlagen an der Jahnstraße (s. Maßnahme 47) soll das Walter-Rau-Stadion als zentrales Fußballstadion des TSV gestärkt und so in seinen Nutzungsmöglichkeiten qualifiziert werden. Es ist vorgesehen, die Aufenthaltsmöglichkeiten für Zuschauende zu verbessern, eine barrierefreie Nutzung zu ermöglichen und überdachte Ersatzbänke an allen Plätzen aufzustellen. Auch die Installation von Flutlichtanlagen auf beiden Plätzen ist zu prüfen. Die Maßnahme ist mit den angrenzenden Maßnahmen abzustimmen, um mögliche Synergien zu nutzen (s. Maßnahme 48, 49), und die aktuellen Bedarfe und differenzierten Nutzungsansprüche in weiteren Beteiligungsprozessen zu erörtern.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

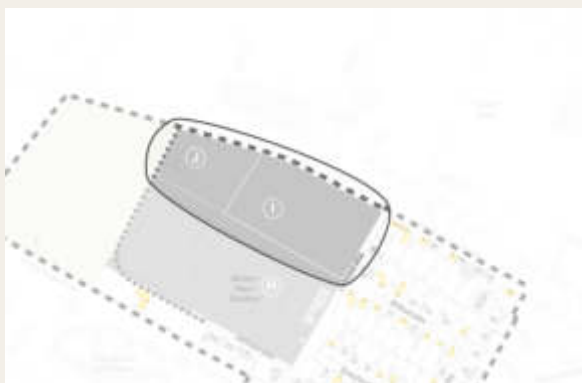
Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen, wie z. B. die Sportstättenförderung des Landes. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit

Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt)

N. N.



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

An der Jahnstraße sind mit der Bürgerwiese und einer Skateanlage bereits einige, insbesondere durch jüngere Menschen genutzte, Sport- und Freizeitanlagen gebündelt, die in ihrer Funktion gestärkt, qualifiziert und ausgebaut werden sollen. Es ist vorgesehen, einen attraktiven Freiraum mit unterschiedlichen Sport- und Freizeitangeboten zu schaffen, der für verschiedene Zielgruppen attraktiv ist und so abseits der an Vereine gebundenen Strukturen Bewegungs- und Begegnungsangebote bietet.

Folgende Inhalte sind zu berücksichtigen:

- Prüfung einer freiraumplanerischen Neuordnung der Sport- und Freizeitanlagen
- Qualifizierung der bisher untergenutzten, nur noch unregelmäßig als Trainingsplatz genutzten Bürgerwiese
- Planerische Grundlage für die Qualifizierung der Skateanlage (s. Maßnahme 48)
- Erweiterung der Nutzungsangebote, z. B. Kletterwand, Basketballfeld, Tischtennisplatten; ggf. auch Integration einer kleinen Räumlichkeit als Lagerfläche und überdachter Begegnungsort
- Schaffung von Synergien mit dem angrenzenden Walter-Rau-Stadion (s. Maßnahme 46)
- Sicherstellung einer attraktiven und barrierefreien Erschließung der verschiedenen Bereiche

Es ist zu klären, inwiefern zur Sicherung einer entsprechenden freiräumlichen Qualität ein transparentes Verfahren, z. B. in Form eines freiraumplanerischen Wettbewerbs nach aktuell gültiger Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW), zielführend ist. In diesem Rahmen sollten in weiteren Beteiligungsprozessen auch die aktuellen Bedarfe und differenzierten Nutzungsansprüche diskutiert werden.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen, wie z. B. die Sportstättenförderung des Landes. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 48 Skateanlage



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Die Skateanlage ist in Niebüll ein wichtiger Ort für Jugendliche und jüngere Erwachsene, der sich durch ein großes Engagement der Nutzenden auszeichnet und hinsichtlich seiner Nutzungsmöglichkeiten qualifiziert werden soll. Es ist vorgesehen, die Anlage in diesem Zuge zu erneuern und ggf. zu erweitern, insbesondere bezüglich einer witterungs- und tageszeitenunabhängigen Nutzung, einer zeitgemäßen Qualifizierung über neue Elemente (z. B. Integration einer Bowl), des Lärmschutzes und einer barrierefreien Nutzung.

Als Teil des in Maßnahme 47 vorgesehenen Sport- und Freizeitangebots sind entsprechende Planungsvorgaben einzubeziehen und in dieser Maßnahme zu berücksichtigen. Die aktuellen Bedarfe und differenzierten Nutzungsansprüche sind in weiteren Beteiligungsprozessen zu erörtern.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Nie-

derschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen, wie z. B. die Sportstättenförderung des Landes. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 49 Tennisanlage



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Über eine Qualifizierung der Tennisanlage sollen die Rahmenbedingungen für die Tennisabteilung des TSV verbessert werden. Im Zuge dessen geht es insbesondere um die Herstellung von Barrierefreiheit sowie um eine Erneuerung und Qualifizierung der Nebenflächen. Es ist zu prüfen, inwiefern hierfür eine Neuordnung der Tennisplätze notwendig ist.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehören etwa die Stärkung klimafreundlicher Mobilität, z. B. über die Integration von Fahrradständern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ durch Nachnutzung und den Erhalt von Bausubstanz im Allgemeinen bei, genauso wie eine klimafreundliche Energieversorgung (s. Maßnahmen 54, 55).

Das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen, wie z. B. die Sportstättenförderung des Landes. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 50

Schulen



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenplan

Maßnahmenbeschreibung

Die Alwin-Lensch-Grundschule und die Friedrich-Paulsen-Schule (FPS) weisen verschiedene Missstände auf, die es zu beheben gilt. Hierzu gehören nachfolgend insbesondere

- Qualifizierung Schulhof FPS: Barrierefreiheit, Entsiegelung, Qualifizierung der Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Ggf. Neubau Sporthalle für die FPS aufgrund der vorhandenen Raumbedarfe
- Sanierung Sportplatz FPS
- Modernisierung und Instandsetzung der Schulgebäude, insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit

Im Zuge der Maßnahme ist zu prüfen, inwiefern diese denkmalrechtlich genehmigungspflichtig ist. So besteht für Denkmale und deren Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH, zu beantragen bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Umsetzung dieser Maßnahme sollen Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Hierzu gehört ein möglichst geringer Versiegelungsgrad,

die Nutzung klimaschonender und ökologischer Baustoffe und ein effektives auf Starkregenereignisse ausgerichtetes Niederschlagsmanagement. Zur Reduktion des Primärenergiebedarfs trägt auch die Vermeidung von „grauer Energie“ bei, im Sinne der Nachnutzung und des Erhalts von Bausubstanz im Allgemeinen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll, Schulverband Südtondern

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 51 **Parkleitsystem**

Maßnahmenbeschreibung

Ein Parkleitsystem soll über eine Beschilderung der verschiedenen Parkplätze in Niebüll den Parkraumsuchverkehr und damit auch die Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden, insbesondere im innerstädtischen Bereich, verringern. Auch eine einheitliche Bewirtschaftung des Parkraums ist zu prüfen.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 52 **Wegeleitsystem**

Maßnahmenbeschreibung

Niebüll verfügt über zahlreiche Wegeverbindungen abseits der Straßen mit großem Potenzial. Das nicht mehr zeitgemäße und uneinheitliche Wegeleitsystem soll zur besseren Orientierung erneuert werden und insbesondere über die direkten, teilweise ausgebauten Wege abseits der Straßen (s. Maßnahmen 7 - 17, 38) zu wichtigen

Angeboten der Daseinsvorsorge leiten. Das Leitsystem sollte möglichst barrierefrei nutzbar sein und fortlaufend um die neu hergestellten Wegeverbindungen ergänzt werden.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 53 **Klimaschutzkonzept**

Maßnahmenbeschreibung

Angesichts des Klimawandels und der bisher fehlenden kommunalen Strategie ist es dringend notwendig, dass die Stadt Niebüll ein kommunales Klimaschutzkonzept als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe verfasst, das übergeordnete Zielsetzungen für die kommunale Ebene konkretisiert. In einer detaillierten Bestandsanalyse sollten unterschiedliche klimarelevante Bereiche wie öffentliche Liegenschaften, Straßenbeleuchtung, private Haushalte etc. vertiefend untersucht werden. Im Ergebnis werden u. a. Potenziale und Maßnahmen für Umweltschutz, Energieeffizienz, Energieeinsparmöglichkeiten und den Ausbau erneuerbarer Energien zum verminderten CO₂-Ausstoß ausgewiesen. Schwerpunktthemen für eine zukünftige Umsetzung sollten beispielsweise der Erhalt und die Schaffung von Grünflächen als CO₂-Speicher sowie die Flächenentsiegelung zur Vermeidung von Hitzeinseln sein, genauso wie die Förderung von energetischer Sanierung und die Stärkung von Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV. Ein wichtiges Thema im Sinne der Reduktion grauer Energie ist ebenso der Erhalt und die Umnutzung oder der Umbau von Bestandsgebäuden anstelle von Neubauten.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3), der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 54 Photovoltaikanlagen**Maßnahmenbeschreibung**

In Niebüll gibt es bislang kaum Photovoltaikanlagen, die der dezentralen klimafreundlichen Energieversorgung dienen. Um die Klimabilanz vor Ort zu verbessern, ist es zielführend, sowohl Bestandsgebäude als auch Neubauten entsprechend aufzurüsten. Seit der Neufassung des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes des Landes im Dezember 2021 sind Photovoltaikanlagen auf Dächern bei Neubauten sowie bei der Renovierung von Dachflächen Pflicht, sofern die Dachflächen hierfür geeignet sind.

Der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4), das Material- und Gestaltungshandbuch (s. Maßnahme 5) und das Grün- und Freiraumkonzept (s. Maßnahme 37) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten (beispielsweise KfW-Programme) sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll, Personen mit Grundeigentum

Kosten (geschätzt) N. N.

Maßnahme 55 Kälte- und Wärmeplan**Maßnahmenbeschreibung**

Angesichts der zunehmenden Klima- und Umweltveränderungen, der Neufassung des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes des Landes im Dezember 2021 sowie aktueller globalwirtschaftlicher Entwicklungen ist eine treibhausneutrale Wärmeversorgung anzustreben. In diesem Zusammenhang und aufgrund der Vorschrift, dass alle Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums bis zum Jahr 2024 einen Wärme- und Kälteplan für eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung bis 2045 aufzustellen haben, ist auch für die Stadt Niebüll ein Kälte- und Wärmeplan aufzustellen. Ein erster Schritt hierfür stellt der Aufstellungsbeschluss aus dem Herbst 2022 dar.

Das Mobilitätskonzept (s. Maßnahme 3) und der Rahmenplan Innenstadt (s. Maßnahme 4) sowie etwaige weitere Fachgutachten und bestehende Satzungen sind im Rahmen der Durchführung der Einzelmaßnahmen zu beachten.

Die konkrete Umsetzung der Maßnahme und entsprechende Fördermöglichkeiten (beispielsweise KfW-Programme) sind zu prüfen. Anfallende Kosten sind erst zum Zeitpunkt der Planung darstellbar.

Zuständigkeit Stadt Niebüll

Kosten (geschätzt) N. N.

5.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

5.4.1 Kostenübersicht

Entwurf Kostenarten		Kostenübersicht in EUR (geschätzt, brutto)								
		Maßnahmen- nummer	Kosten insgesamt	Annahme Fördersatz StBauFR SH 2015	Annahme Städtebaufördermittel	StBauFM Bund und Land	StBauFM Eigenanteil der Kommune	(weitere) Eigenanteile der Kommune	Sonstige Mittel	➔ Trägerschaft dieser Mittel/ andere Fördermittel
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung									
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB									
	Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	1	160.000	100%	160.000	106.667	53.333			
	Änderung bestehender und Aufstellung neuer Bauleitpläne	2	200.000	100%	200.000	133.333	66.667			
	Mobilitätskonzept	3	70.000	100%	70.000	46.667	23.333			
	Rahmenplan Innenstadt	4	90.000	100%	90.000	60.000	30.000			
	Material- und Gestaltungshandbuch	5	25.000	100%	25.000	16.667	8.333			
B 1.2	Übergeordnete Konzepte									
	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge	6	57.000	100%	57.000	38.000	19.000			
	Zwischensumme		545.000		545.000	363.333	181.667	0	0	
B 2	Maßnahmen der Durchführung									
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen									
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken									
	Hauptstraße	7.1	N. N.	100%	N. N.	N. N.	N. N.			Erläuterung Kosten siehe Maßnahmensteckbrief
	Neuanlage Wegeverbindung Marktstraße - Hauptstraße	17.1	N. N.	100%	N. N.	N. N.	N. N.			Erläuterung Kosten siehe Maßnahmensteckbrief
	Neuanlage Spielplatz	21.1	N. N.	100%	N. N.	N. N.	N. N.			Erläuterung Kosten siehe Maßnahmensteckbrief
	Rathausplatz	22.1	N. N.	100%	N. N.	N. N.	N. N.			Erläuterung Kosten siehe Maßnahmensteckbrief
	Platz Kirchensteig	23.1	N. N.	100%	N. N.	N. N.	N. N.			Erläuterung Kosten siehe Maßnahmensteckbrief
	Richard-Haizmann-Museum	26.1	N. N.	100%	N. N.	N. N.	N. N.			Erläuterung Kosten siehe Maßnahmensteckbrief
	Begegnungsstätte	28.1	N. N.	100%	N. N.	N. N.	N. N.			Erläuterung Kosten siehe Maßnahmensteckbrief
	Haus der Vereine	29.1	N. N.	100%	N. N.	N. N.	N. N.			Erläuterung Kosten siehe Maßnahmensteckbrief
	Gesundheitshaus	31.1	N. N.	100%	N. N.	N. N.	N. N.			Erläuterung Kosten siehe Maßnahmensteckbrief
	Stadtbücherei	32.1	N. N.	100%	N. N.	N. N.	N. N.			Erläuterung Kosten siehe Maßnahmensteckbrief
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken									
	Neuanlage Wegeverbindung Marktstraße - Hauptstraße	17.2	8.000	100%	8.000	5.333	2.667			
	Neuanlage Spielplatz	21.2	28.000	100%	28.000	18.667	9.333			
	Richard-Haizmann-Museum	26.2	10.000	100%	10.000	6.667	3.333			
	Begegnungsstätte	28.2	47.000	100%	47.000	31.333	15.667			
	Haus der Vereine	29.2	116.000	100%	116.000	77.333	38.667			
	Gesundheitshaus	31.2	96.000	100%	96.000	64.000	32.000			
	Stadtbücherei	32.2	10.000	100%	10.000	6.667	3.333			
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen									
	Hauptstraße	7.2	911.000	100%	911.000	607.333	303.667			
	Marktstraße	8	1.440.000	100%	1.440.000	960.000	480.000			
	Böhmestraße	9	912.000	100%	912.000	608.000	304.000			
	Kirchenstraße	10	644.000	100%	644.000	429.333	214.667			
	Rathausstraße	11	1.276.000	100%	1.276.000	850.667	425.333			
	Tondernstraße	12	724.000	100%	724.000	482.667	241.333			
	Friedrich-Paulsen-Straße	13	392.000	100%	392.000	261.333	130.667			
	Lorenz-Jannsen-Straße	14	246.000	100%	246.000	164.000	82.000			
	Lornsenstraße	15	171.000	100%	171.000	114.000	57.000			
	Wegeverbindung Hauptstraße – Kirchensteig	16	40.000	100%	40.000	26.667	13.333			
	Neuanlage Wegeverbindung Marktstraße - Hauptstraße	17.3	41.000	100%	41.000	27.333	13.667			
	Kleinteilige Anpassungen zum Abbau von Barrieren	18	50.000	100%	50.000	33.333	16.667			
	Neuordnung Marktplatz	19	1.500.000	100%	1.500.000	1.000.000	500.000			
	ZOB	20	600.000	33%	200.000	133.333	66.667		400.000	GVFG, NAH.SH
	Neuanlage Spielplatz	21.3	277.000	100%	277.000	184.667	92.333			
	Rathausplatz	22.2	722.000	100%	722.000	481.333	240.667			
	Platz Kirchensteig	23.2	50.000	100%	50.000	33.333	16.667			
	Grünanlage Böhmestraße/Westersteig	24	44.000	100%	44.000	29.333	14.667			
	Zwischensumme		10.355.000		9.955.000	6.636.667	3.318.333	0	400.000	

B 2.2	Baumaßnahmen									
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter									
	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	25	535.000	100%	535.000	356.667	178.333			
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde									
	Richard-Haizmann-Museum	26.3	500.000	100%	500.000	333.333	166.667			
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen									
	Ersatzneubau Südtondernsporthalle	27	10.000.000	100%	10.000.000	6.666.667	3.333.333			
	Begegnungsstätte	28.3	2.500.000	100%	2.500.000	1.666.667	833.333			
	Haus der Vereine	29.3	2.500.000	100%	2.500.000	1.666.667	833.333			
	Rathaus	30	3.000.000	100%	3.000.000	2.000.000	1.000.000			
	Gesundheitshaus	31.3	7.000.000	50%	3.500.000	2.333.333	1.166.667	3.500.000		
	Stadtbücherei	32.3	1.000.000	100%	1.000.000	666.667	333.333			
	Hallenbad	33	1.000.000	80%	800.000	533.333	266.667	200.000		
	Zwischensumme		28.035.000		24.335.000	16.223.333	8.111.667	3.700.000	0	
B 3	Maßnahmen der Abwicklung									
B 3.1	Sanierungsträgerschaft *	34	2.000.000	50%	1.000.000	666.667	333.333	1.000.000		
B 3.2	Zentrenmanagement	35	1.500.000	50%	750.000	500.000	250.000	750.000		
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	36	75.000	50%	37.500	25.000	12.500	37.500		
	Zwischensumme		3.575.000		1.787.500	1.191.667	595.833	1.787.500	0	
	Weitere Maßnahmen aktuell ohne Finanzhilfen der Städtebauförderung									
	Grün- und Freiraumkonzept	37	N. N.	0%	0	0	0			
	Neuanlagen Wegeverbindungen	38	N. N.	0%	0	0	0			
	Spielplatz Grüner Weg	39	N. N.	0%	0	0	0			
	Platz Westersteig	40	N. N.	0%	0	0	0			
	Malmesbury Park	41	N. N.	0%	0	0	0			
	Wehlenpark	42	N. N.	0%	0	0	0			
	Wald	43	N. N.	0%	0	0	0			
	Kleingartenanlage	44	N. N.	0%	0	0	0			
	Kita	45	N. N.	0%	0	0	0			
	Walter-Rau-Stadion	46	N. N.	0%	0	0	0			
	Sport- und Freizeitangebot	47	N. N.	0%	0	0	0			
	Skateanlage	48	N. N.	0%	0	0	0			
	Tennisanlage	49	N. N.	0%	0	0	0			
	Schulen	50	N. N.	0%	0	0	0			
	Parkleitsystem	51	N. N.	0%	0	0	0			
	Wegeleitsystem	52	N. N.	0%	0	0	0			
	Klimaschutzkonzept	53	N. N.	0%	0	0	0			
	Photovoltaikanlagen	54	N. N.	0%	0	0	0			KfW
	Kälte- und Wärmeplan	55	N. N.	0%	0	0	0			
	Zwischensumme		0		0	0	0	0	0	
	Gesamtkosten		42.510.000		36.622.500	24.415.000	12.207.500	5.487.500	400.000	

* Kostenansatz bezieht sich auf Standardleistung

5.4.2 Finanzierungsübersicht

Zuordnung StBauFR S-H 2015	Einnahmeart	Einnahmen in €	Summe in €
	Maßnahmen bedingte Einnahmen		1.000.000
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (Schätzwert)*	1.000.000	
	Ggf. Einnahmen kommunaler Einrichtungen (z. B. Gesundheits- haus)	N. N.	
	Fördermittel		24.148.333
A 6.1 (1)	Städtebaufördermittel Bund / Land	23.748.333	
	ZOB (GVFG)	400.000	
	Photovoltaikanlagen (KfW)	N. N.	
	Gemeindliche Eigenmittel		17.361.667
A 6.2.2	Städtebaufördermittel Komplementärmittel Stadt Niebüll	11.874.167	
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel für begrenzten Fördermitteleinsatz nach B3 StBauFR SH (Sanierungsträgerschaft, Öffentlichkeitsar- beit)	5.487.500	
	Eigenmittel für weitere Maßnahmen: Schulen, Parkleitsystem, Wegeleitsystem, Klimaschutzkonzept, Photovoltaikanlagen, Wärme- und Kälteplan	N. N.	
		Gesamt	42.510.000
*Angenommene sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke im Sanierungsgebiet			

5.5 Monitoring

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden für das Untersuchungsgebiet Entwicklungsziele und 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 hat laut Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015, A 5.6.4 (1)) neben der oben beschriebenen Controllingfunktion, 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. Hierbei gilt es, quantitative und qualitative Informationen zu kombinieren, um so ein umfassendes Bild über den Stand der Zielerreichung zu erlangen. Insbesondere für die quantitativ zu erhebenden Daten wird zu einem festen Stichtag jedes 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). Zusätzlich hierzu ist jedoch auch die Erhebung qualitativer Informationen, beispielsweise zur tatsächlichen Nutzungsqualität der Angebote gemäß den Auskünften der Bewohnenden, von Bedeutung. Hierbei sollte, soweit vorhanden, auf bestehende Informationen und Erhebungen von einzelnen Akteur:innen, wie ggf. z. B. dem Sportverein zurückgegriffen werden. Bei fehlenden Daten wird dies durch regelmäßige Befragungen oder andere Beteiligungen ergänzt.

Eine Liste mit den für das IEK abgeleiteten Indikatoren des Monitorings befindet sich in der Anlage 1. Die Aufstellung ist als Vorschlag zu verstehen und sollte im Prozess an die örtlichen Möglichkeiten der Datenerhebung und -auswertung angepasst werden.

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 Bestandsanalyse in Kapitel 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 offenbaren sich maßgeblich durch den schlechten Zustand der vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen sowie durch die sonstige Beschaffenheit der nicht bebauten, teilweise untergenutzten Flächen. So sind erhebliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet zu konstatieren. Rund 39 Prozent der Gebäude sind modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig und weisen bauliche Missstände im Sinne der §§ 136 Abs. 3 Nr. 1b und 1e BauGB auf, wie beispielsweise das Gebäude der Begegnungsstätte in der Friedrich-Paulsen-Straße und verschiedene historische, stadtbildprägende Gebäude. Ein Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht vermutlich ebenfalls nicht den aktuellen Anforderungen an die energetische Gebäudebeschaffenheit (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB). Einige Teilbereiche weisen außerdem aufgrund von brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäuden, wie der Marktplatz und die Fläche des Ärztehauses, eine für die Lage im Ortszentrum zu geringe Intensität der baulichen Nutzung auf (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e BauGB). Die Substanzmängel in der vorhandenen Erschließung gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB ergeben sich anhand von erheblichen Instandsetzungsbedarfen beispielsweise in Bezug auf die Oberflächenbeschaffenheit.

Die Funktionsüberlastungen der Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehr sowie die daraus resultierenden Nutzungskonflikte zwischen dem Fuß-, Rad- und motorisierten Verkehr belegen weitere Missstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB). Demnach sind die Verkehrsanlagen durch die in weiten Bereichen einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr für zu Fuß Gehende und Radfahrende nur mit Einschränkungen nutzbar. Eine barrierefreie Umgestaltung hat bisher nicht stattgefunden. Die Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der zentralen Grün- und Freiflächen (u. a. Rathausplatz, Platz Kirchensteig) gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB sind ein weiterer zentraler Beleg für funktionale und substanzielle Mängel in wichtigen Räumen der Stadt.

Funktionsschwächen betreffen – insbesondere vor dem Hintergrund der Aufgaben Niebülls als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im Verflechtungsbereich – die Ausstattung des Gebiets mit Gemeinbedarfsanlagen (ebenfalls § 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB), u. a. im Bereich der sozialen Infrastruktur. Niebüll erfüllt seine Funktion als zentraler Versorgungsort bislang nur unzureichend. Hierbei wurden Mängel insbesondere im Infrastrukturbereich Sport und Freizeit deutlich, weshalb der Ersatzneubau der Südtondernsporthalle bereits als vorgezogene Maßnahme zur Förderung vorbereitet wird. Auch in den Infrastrukturbereichen Fürsorge, Gesundheit, Kultur sowie öffentliche Sicherheit und Verwaltung bestehen Defizite in der Funktionserfüllung des Gebiets, beispielsweise durch das Fehlen von Räumlichkeiten für Begegnung, Veranstaltungen und Vereine.

Ohne ein zeitnahes Eingreifen, zum Beispiel durch die Errichtung einer fehlenden Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung, würde sich das Angebot sozialer Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, beispielsweise in Form fehlender Treffpunktmöglichkeiten für Jugendliche, Bewohnende, Vereine und andere Gruppen sowie 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 den Möglichkeiten der Gemeinde, auf die Entwicklung der Bodenpreise, den Grundstücksverkehr sowie auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen nach §§ 152 ff. BauGB Einfluss zu nehmen.

Die Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren ist vom Gesetzgeber als Ausnahme vorgesehen. Die Gemeinde hat bei der Wahl des Sanierungsverfahrens keinen Ermessensspielraum, sondern muss das für die Durchführung der Sanierung erforderliche Verfahren wählen, bzw. das Verfahren ausschließen, das 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 des Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten des Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 BauGB 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
- §§ 164a und 164b BauGB 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 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. BauGB sind Gemeinden verpflichtet von Personen mit Grundeigentum, deren Grundstücke durch die Sanierungsmaßnahmen eine Bodenwertsteigerung erfahren haben, einen Ausgleichsbetrag zu erheben. 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 Personen mit Grundeigentum dafür von Beiträgen befreit, die ansonsten bei der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben werden (z. B. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)).

Um im umfassenden Verfahren eine Preisberuhigung auch im privaten Bodenverkehr sowie eine Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung zu gewährleisten, bedarf die Veräußerung eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 144 Abs. 2 BauGB 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 den Personen mit Grundeigentum 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 BauGB, 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 bedürfen nach § 144 Abs. 1 BauGB solche Vertragsverhältnisse (z. B. Mietverträge) Genehmigungen, 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 beispielsweise 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 Sanierungsziele im zentralen Siedlungsbereich Niebülls sind sowohl Ordnungs- als auch Baumaßnahmen notwendig. Durch die geplanten Maßnahmen ist von einer Erhöhung der Bodenwerte auszugehen. Insbesondere durch die umfangreiche Aufwertung des öffentlichen Raums, die Stärkung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und die Verbesserung der Erschließungssituation ist mit einer Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke zu rechnen.

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

Aus diesem Grund werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Gesamtmaßnahme Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge als erforderlich angesehen. Ein Ausschluss dieser Vorschriften würde die Durchführung der Sanierung zumindest wesentlich erschweren.

6.2.2 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

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

- Das Gebiet soll auf die Bereiche begrenzt werden, in denen die Anwendung des besonderen Städtebaurechts vorgesehen ist.
- Das Sanierungsgebiet soll als zusammenhängendes Gebiet zugeschnitten werden, um räumlich nicht miteinander verbundene Teilgebieten zu vermeiden.
- 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 Gemeinde sowie der Fördermittelgeber zu achten.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet befindet sich im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Die nördliche Grenze wird östlich der Camminer Straße durch die über die Lorenz-Janssen-Straße erschlossenen Flurstücke gebildet. Weiter östlich verspringt sie Richtung Süden bis an die über die Kirchenstraße erschlossenen Flurstücke, bevor an der östlichen Seite die Untersuchungsgebietsgrenze verfolgt wird. Ein zusätzliches Flurstück außerhalb des Untersuchungsgebiets wird hier zum Sanierungsgebiet ergänzt. Im weiteren Verlauf sind die über die Rathausstraße, die Böhmestraße und die Hauptstraße erschlossenen Flurstücke Teil des Sanierungsgebiets, bis die Grenze zwischen Mittelfangweg und Alter Schulstraße Richtung Westen verspringt. Dort sind alle über die Marktstraße erschlossenen Flurstücke noch Teil des Sanierungsgebiets, bis die Grenze auf Höhe der FPS an die Tondernstraße versetzt ist. Nördlich der Böhmestraße sind auch die westlich der Tondernstraße liegenden Flurstücke, die über diese erschlossen werden, im Sanierungsgebiet, bis die Grenze nördlich an die Camminer Straße versetzt ist. In den Teilbereichen, die zwar innerhalb des Untersuchungsgebiets, aber außerhalb des Sanierungsgebiets liegen, sind keine dringlichen Maßnahmen unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts vorgesehen.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 35 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 Satz 2 BauGB).

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets liegt im Ermessen der Gemeinde. Hierbei ist jedoch auf das Gebot der zügigen Durchführung sowie auf die finanziellen und personellen Kapazitäten der Gemeinde und der Fördermittelgeber zu achten. 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 und die Maßnahmen durch die Stadt Niebüll priorisiert. Im Hinblick auf die Notwendigkeit einer zügigen Durchführung sind demnach nur für die Maßnahmen Finanzhilfen der Städtebauförderung vorgesehen, bei denen eine Umsetzung innerhalb von 15 Jahren möglich ist.

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

Vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung und der flurstückscharfen Abgrenzung sind in Niebüll die Flurstücke 301/6, 301/8 und 301/10 gänzlich mit in das Sanierungsgebiet einzubeziehen. Hier liegen gemäß § 141 Abs. 2 BauGB bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vor, weshalb für diese Flurstücke von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden kann.

6.2.4 Durchführbarkeit

Allgemeine Durchführbarkeit

Die Selbstverwaltung der Stadt Niebüll hat am 12.11.2020, ergänzt um den Erweiterungsbeschluss vom 23.06.2022, beschlossen, für das Untersuchungsgebiet vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde kann nach § 157 BauGB einen Sanierungsträger beauftragen und so weitere Aufgaben übertragen, um eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu gewährleisten.

In Hinblick auf die politische Durchsetzbarkeit bestehen keine Bedenken. Die Stadt Niebüll hat sich in den vergangenen Jahren und während der VU- und IEK-Erstellung intensiv mit der Weiterentwicklung des Niebüllers Zentrums auseinandergesetzt. Dabei hat sich eine intensive Beteiligungskultur zwischen Bewohnenden, Personen mit Grundeigentum, 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 5.4 aufgeführt. Wie ebenfalls in Kapitel 5.4 dargestellt, ist die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164a BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein – StBauFR SH 2015).

Die Aufnahme der Gesamtmaßnahme Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge der Stadt Niebüll in das Städtebauförderungsprogramm Kleinere Städte und Gemeinden durch das damalige Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein erfolgte 2017. Damit ist ein wichtiger Finanzierungsbaustein für den geplanten Sanierungszeitraum grundsätzlich gesichert. Auf die generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Schleswig-Holstein wird hingewiesen.

Wie in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt, werden darüber hinaus Mittel aus anderen Förderprogrammen für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme benötigt. Die Bereitstellung der Eigenmittel der Stadt Niebüll 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 vorbereitenden Untersuchungen fanden zwei öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltungen statt.

Die Personen mit Grundeigentum, Bewohnende und sonstige von der Sanierung im Gebiet Betroffene wurden so an der Aufstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts 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.

Im Rahmen der Beteiligung von Personen mit Grundeigentum wurde gezielt abgefragt, ob sich die Beteiligten grundsätzlich vorstellen können, nach zusätzlicher Beratung und Information unter Einsatz von Fördermitteln im Rahmen des Sanierungsverfahrens, mit Ihrem Gebäude mitzuwirken (beispielsweise Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen). Im Ergebnis konnten es sich 45 Prozent der Beteiligten, die hierzu eine Angabe machten, vorstellen, 32 Prozent nur bedingt und 23 Prozent nicht vorstellen (vgl. Anlage 3). Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass sich ein Großteil der Personen mit Grundeigentum im Rahmen der ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten, durch Investition in den eigenen Gebäudebestand an der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme beteiligen wird. Insgesamt konnte auf allen Seiten eine positive Grundeinstellung gegenüber der geplanten Sanierungsmaßnahme festgestellt werden.

6.2.6 Beteiligung von Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 139 BauGB und sinngemäßer Anwendung der Vorschriften der § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts beteiligt sowie über den Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets informiert. Dabei waren sie zu Beginn und erneut zum Ende des Prozesses aufgefordert, die sich auf das Untersuchungsgebiet auswirkenden Maßnahmen, Planungen, Problemstellungen und Konflikte aus ihrem Aufgabenbereich mitzuteilen. Abwägungsrelevante Belange wurden an den entsprechenden Stellen in den Untersuchungen berücksichtigt. Eine tabellarische Darstellung der Ergebnisse der Beteiligungen befindet sich in Anlage 4 Beteiligung Träger öffentlicher Belange.

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,
- ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht und
- den Anforderungen an eine zügige Durchführung Rechnung trägt.

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 Gesamtmaßnahme von 15 Jahren als realistisch eingeschätzt.

Den Anforderungen an eine zügige Durchführung gem. § 142 Abs. 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 umfassenden Verfahren durchzuführen. Dieses Gebiet ist als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von maximal 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 Instandsetzungsbedarfe
- 10 Stärken, Chancen und Potenziale
- 11 Mängel, Missstände und Konflikte
- 12 Rahmenentwicklungsplan
- 13 Maßnahmenplan
- 14 Abgrenzung Sanierungsgebiet

ii. Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Vorschlag Monitoring

Anlage 2 Beteiligung Öffentlichkeit

 Anlage 2.1 Erste Öffentlichkeitsbeteiligung „Dialogforum“

Anlage 2.2 Abschließende Öffentlichkeitsbeteiligung (folgt nach Durchführung)

Anlage 3 Beteiligung von Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet

Anlage 4 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

iii. Quellenverzeichnis

AC Planergruppe GmbH (2010): **Stadt Niebüll. Stadtentwicklungsplanerisches Strukturkonzept. Fortschreibung 2010.** Itzehoe.

Agentur für Arbeit (2021): **Arbeitsmarkt kommunal (Jahreszahlen). Niebüll, Stadt.** Online verfügbar: https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=15024&r_f=sh_Nordfriesland&topic_f=amk (27.10.2022).

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (2019): **Wohnungsmarkt Nordfriesland.** Hamburg.

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (xxx): **Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Niebüll und Umland.** Hamburg.

Bertelsmann Stiftung (2022): **Wegweiser Kommune. Daten.** Online verfügbar: <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/niebuell> (19.09.2022).

Breitbandnetz Gesellschaft (2022): **Nordfriesland auf einen Blick.** Online verfügbar: <https://breitbandnetzgesellschaft.de/unser-ausbaubereich/> (27.10.2022).

Bundesrepublik Deutschland & Bundesländer der Bundesrepublik Deutschland (2022): **Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2022) vom 29.06.2022 / 11.10.2022.** Berlin.

CIMA Beratung + Management GmbH (2020): **Regionales Entwicklungskonzept für die Region Westküste 2019.** Lübeck.

DANord Themenportal (2022): Geoportal Umgebungslärm, Lärmkartierung 2022. Online verfügbar: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/umgebungs-laeramatlas-geoportal/index.html?lang=de#/> (02.01.2022).

die raumplaner (2012): **Integrierte Sportentwicklungsplanung Niebüll.** Berlin/Mannheim.

Engagement Global gGmbH (2018): **Handlungsempfehlungen für die Stadt Niebüll aus der qualitativen Bestandsaufnahme.** Bonn. Hier bezeichnet als: **Handlungsempfehlungen für die Stadt Niebüll für die Sustainable Development Goals.**

Friesennetz (2022): **Veranstaltungen.** Online verfügbar: <https://friesennetz.de/> (27.10.2022).

immowelt (2022): **Mietspiegel in Niebüll.** Online verfügbar: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/niebuell/mietspiegel> (27.10.2022).

Ingenieurbüro Ivers GmbH (2013): **Stadt Niebüll Generalverkehrsplan 2013.** Husum.

inspektour GmbH (2021): **Masterplan Niebüll 2030.** Hamburg.

Kreis Nordfriesland (2011): **Kreis Nordfriesland - Gemeinsam den Wandel gestalten. Masterplan Daseinsvorsorge.** Husum.

Kreis Nordfriesland (2016): **Kulturentwicklungsplan Kreis Nordfriesland 2016-2028.** Husum.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (2022): **DigitalerAtlasNord**. Niebüll.

Lokale Aktionsgruppe AktivRegion Nordfriesland Nord e.V. (2022): **Integrierte Entwicklungsstrategie 2023-2027 für die Aktiv-Region Nordfriesland Nord**. Leck.

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (2020): **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg Neuaufstellung 2020**. Kiel.

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

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Fortschreibung 2021**. Kiel.

Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2002): **Regionalplan Planungsraum V. Neufassung 2002**. Kiel.

PGV-Alrutz GbR und urbanus GbR (2022): **Radverkehrskonzept Kreis Nordfriesland. Informationsabend zur Förderkulissee am 11.5.2022**. Hannover/Lübeck.

PTV Planung Transport Verkehr AG (2013): **Klimaschutzkonzept für den Kreis Nordfriesland**. Berlin.

regioMAR (2012): **Situations- und Einzelhandelsanalyse**. Heide.

Stadtmarketing Niebüll (2006): **Leitbild Stadtmarketing Niebüll**. Niebüll.

Stadt Niebüll (1980): **Satzung der Stadt Niebüll über den Bebauungsplan Nr. 18**. Niebüll.

Stadt Niebüll (1982): **Satzung der Stadt Niebüll über den Bebauungsplan Nr. 20**. Niebüll.

Stadt Niebüll (1982): **Satzung der Stadt Niebüll über den Bebauungsplan Nr. 21**. Niebüll.

Stadt Niebüll (1994): **Satzung der Stadt Niebüll über den Bebauungsplan Nr. 17**. Niebüll.

Stadt Niebüll (1998): **Satzung über die Erhebung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)**. Niebüll.

Stadt Niebüll (2000): **Landschaftsplan der Stadt Niebüll**. Niebüll.

Stadt Niebüll (2005): **Flächennutzungsplan der Stadt Niebüll**. Niebüll.

Stadt Niebüll (2005): **Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsfunktion in Niebüll**. Niebüll.

Stadt Niebüll (2011): **Satzung zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Niebüll. Bekanntmachung.** Niebüll.

Stadt Niebüll (2012): **Satzung der Stadt Niebüll über den Bebauungsplan Nr. 43.** Niebüll.

Stadt Niebüll (2013): **Gestaltungssatzung Innenstadt 2013.** Niebüll.

Stadt Niebüll (2015): **Satzung der Stadt Niebüll über den Bebauungsplan Nr. 62.** Niebüll.

Stadt Niebüll (2015): **Satzung der Stadt Niebüll, Kreis Nordfriesland, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63 für das Gebiet „Zwischen Hauptstraße, Mittelfanweg, Kronkoogweg und Osterweg“.** Niebüll.

Stadt Niebüll (2016): **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Niebüll (Erschließungsbeitragsatzung).** Niebüll.

Stadt Niebüll (2018): **Flächennutzungsplan der Stadt Niebüll, 18. Änderung.** Niebüll.

Stadt Niebüll (2018): **Satzung der Stadt Niebüll, Kreis Nordfriesland, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69 für das Gebiet „Zwischen Hauptstraße, Stellmacherweg, Norderfangweg und Rathausstraße“.** Niebüll.

Stadt Niebüll (2022): **Satzung der Stadt Niebüll, Kreis Nordfriesland, über den Bebauungsplan Nr. 73 für das Gebiet „Zwischen Marktstraße, Lornsenstraße, Tondernstraße und Böhmestraße (Südtondernhalle)“.** Niebüll.

Stadt Niebüll (2022): **Zahlen und Daten zu Niebüll.** Online verfügbar: <https://www.niebuell.de/Unsere-Stadt/Zahlen-Daten> (19.09.2022).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2016): **Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2030.** Online verfügbar: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_8_j_SH/A_I_8_j16_SH.pdf (11.02.2021).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2021): **Regionaldaten für Niebüll, Stadt.** Online verfügbar: <https://region.statistik-nord.de/detail/001000000000000000/1/0/679/> (19.09.2022).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2021): **Regionaldaten für Nordfriesland.** Online verfügbar: <https://region.statistik-nord.de/detail/001000000000000000/1/347/> (19.09.2022).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2022): **Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein August 2022.** Online verfügbar: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/industrie__handel_und_dienstl/G_IV_1_m_S/G_IV_1-m_22-08_SH.pdf (27.10.2022).

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH (2011): **Klimaschutzkonzept für den Kreis Nordfriesland.** Wuppertal.

Abbildungen

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

Angaben zu sonstigen Quellen der Abbildungen:

Abbildung 1: **Abgrenzung des Untersuchungsgebiets** (Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) 2022)

Abbildung 5: **Verortung Untersuchungsgebiet in der Stadt Niebüll** (Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo,2022)

Abbildung 6: **Ausschnitt Niebüll LEP Fortschreibung 2021** (MILIG; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Abbildung 7: **Ausschnitt Niebüll RP 2002** (MLR; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Abbildung 8: **Ausschnitte Niebüll Karten 1-3 LRP 2020** (MELUND; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Abbildung 9: **Ausschnitt Niebüll LP Entwicklung 2000** (Stadt Niebüll)

Abbildung 10: **Ausschnitt FNP 2018** (Stadt Niebüll)

Abbildung 11: **Bevölkerungsentwicklung Niebüll** (Datengrundlage: Regionaldaten für Niebüll, Stadt 2021)

Abbildung 12: **Bevölkerungsentwicklung Kreis** (Datengrundlage: Regionaldaten für Nordfriesland 2021)

Abbildung 13: **Bevölkerungssaldo** (Datengrundlage: Regionaldaten für Niebüll, Stadt 2021)

Abbildung 14: **Entwicklung der Altersstruktur** (Datengrundlage: Regionaldaten für Niebüll, Stadt 2021)

Abbildung 15: **Bevölkerungsvorausberechnung Juni 2016** (Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2030 2016)

Abbildung 16: **Altersstruktur Stadt und Kreis im Vergleich** (Datengrundlage: Regionaldaten für Niebüll, Stadt 2021; Regionaldaten für Nordfriesland 2021)

Abbildung 17: **Abgrenzung Untersuchungsgebiet** (Kartengrundlage: Stadt Niebüll)

Abbildung 18: **Niebüll 1878-1880 mit Untersuchungsgebietsgrenze** (Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo,2022)

Abbildung 19: **Niebüll 1953-1956 mit Untersuchungsgebietsgrenze** (Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo,2022)