



Gemeinde Tellingstedt

(Kreis Dithmarschen)



Alternativflächenprüfung

für das Zentrum für gesundheitliche Versorgung

Stand: 15.12.2021, ergänzt am 10.11.2022

Gemeinde Tellingstedt (Kreis Dithmarschen) Alternativflächenprüfung

für das Zentrum für gesundheitliche Versorgung

Auftraggeber:

Gemeinde Tellingstedt
Die Bürgermeisterin
Hauptstraße 17
25782 Tellingstedt

Auftragnehmer:

dn  **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Stadtplanerin Dorle Danne
Stadtplanerin Anne Nachtmann

1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Tellingstedt soll aus städtebaulicher Sicht der ausgewählte Standort für die Errichtung eines „Zentrums für gesundheitliche Versorgung“ überprüft werden. Der Prüfauftrag lautet:

- Sind neben der derzeit anvisierten Fläche im Bereich Mühlenberg / Landesstraße L149
- weitere geeignete Flächen für den Bau eines Ärztezentrum im Gemeindegebiet vorhanden?

Laut Landesplanung soll der Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hinsichtlich der Umsetzungsmöglichkeiten entsprechend untersucht werden.

2. Ausgangslage

Das ortsansässige Augenzentrum und die kardiologische Praxis im Zentrum von Tellingstedt (gelegen an der Hauptstraße 9 und 25) beabsichtigen ihre Räumlichkeiten zusammenzulegen und zu vergrößern. Die Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Praxis bzw. an Standards wie beispielsweise „Barrierefreiheit“. Zudem soll Platz für weitere OP-Räume angeboten werden. Weitere Arztpraxen oder medizinische Einrichtungen könnten ebenfalls „patientengerecht“ an einem Standort, in einem Zentrum für gesundheitliche Versorgung, angeboten werden.

Da die Patienten auch aus dem Umland kommen und überwiegend mit dem Auto anreisen, sind ausreichende, praxisnahe und auch barrierearme Parkplatzflächen und Zugänge zu den Gebäuden erforderlich. Dafür wird eine ausreichend große Grundstücksfläche (ca. 5.000 m²) benötigt. Des Weiteren wird von Seiten der Betreiber darauf hingewiesen, dass die Gebäude einen Glasfaseranschluss mit ausreichender Leistung benötigen, da dies für die medizinische Versorgung und den Austausch von Daten sehr wichtig ist.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und möchte gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2021) damit:

- a. Ihrem Versorgungsauftrag nachkommen und für Ihre Bürger:Innen und auch für die Bewohnern:Innen aus den angrenzenden Gemeinden eine leistungsfähige medizinische Versorgung sicherstellen sowie
- b. die Gesundheitsdienstleistungen in der Gemeinde bedarfsgerecht entwickeln und ausbauen.

Es ist daher ausdrücklicher Wunsch und Planungsziel der Gemeinde diese Arztpraxen am Ort zu halten, um eine gute haus- und fachärztliche Versorgungsqualität langfristig zu sichern. Gleichzeitig kann so dem sich abzeichnenden strukturellen und lokalen Ärztemangel im ländlichen Raum entgegen gewirkt werden.

Fläche 1: Die Fläche liegt im nördlichen Gemeindegebiet direkt an der Husumer Straße (L140) und südöstlich der Straße Mühlenberg. Gegenüber befindet sich die Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz“ mit Sporthalle und Parkplatz. Nördlich grenzt im rückwärtigen Bereich Wohnnutzung an. Am südwestlichen und südöstlichen Rand befinden sich Knicks.

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits zum Teil als Mischgebiet und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche kann über die **Straße Mühlenberg** abgehend von der Husumer Straße/Landestraße (L140) erschlossen werden. Die Hamburger Straße müsste nicht durch eine weitere Zufahrt belastet werden. Weiterhin müsste der Verkehr nicht durch ein Wohngebiet geführt werden. Das Areal ist fußläufig in ca. 400 m vom Zentrum (Luftlinie) zu erreichen.

Es sind nur **wenige Immissionskonflikte** in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

Der östliche **Knick könnte** bei einer Bebauung der Fläche mit ausreichend Abstand, **erhalten werden**.

Die Fläche steht zur Verfügung.

➤ Die Fläche wird als geeignet gewertet.

Fläche 2: Die Fläche 2 liegt nördlich der Husumer Straße. Nördlich grenzt Wohnbebauung an. Südöstlich schließen sich stark bewachsene Flächen an.

Das Areal wird landwirtschaftlich bzw. für private Gärten benutzt. Im Flächennutzungsplan ist hier auch eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche kann über die Hauptstraße (Landesstraße) erschlossen werden. Die Landesstraße würde jedoch mit einer viel genutzten Zufahrt belastet werden. Der Verkehr müsste nicht durch ein Wohngebiet geführt werden. Sie ist fußläufig in ca. 400 m vom Zentrum (Luftlinie) zu erreichen.

Es sind nur **wenige Immissionskonflikte** in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

Die randlichen **Knick- bzw. Gehölzstrukturen könnten**, bei einer Bebauung der Fläche mit ausreichend Abstand erhalten werden. Bei den Gehölzreihe an der Hamburgerstraße muss für die Zufahrt ein Durchbruch eingeplant werden bzw. einzelne Gehölze entfallen.

Zur Zeit befindet sich die Fläche im Privateigentum (3 Eigentümer). **Die Fläche** steht laut Auskunft der Gemeinde derzeit für eine Umnutzung **nicht zur Verfügung**.

➤ Aufgrund der Verfügbarkeit wird diese Fläche ebenfalls für die anvisierte Nutzung als ungeeignet angesehen.

Fläche 3: Die Fläche 3 liegt im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung an der Mühlenstraße. Es handelt sich um dazugehörige Gärten. Hier wäre eine Zweite-Reihe-Bebauung denkbar, sofern die Erschließung über eins der Bestandsgrundstücke oder das Flurstück an der Hauptstraße erfolgt.

Die **Erschließung** ist zum jetzigen Zeitpunkt noch **nicht gesichert**.

Durch der Nähe zur Bestandswohnbebauung wären **Immissionskonflikte** zu erwarten.

An den Grundstücksgrenzen befinden sich zum Teil wertvolle **Gehölze, die nicht erhalten** werden können.

- Auf Grund der Lage im rückwärtigen Bereich zur Wohnbebauung und der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse (privat) wird die Fläche für die anvisierte Nutzung eines Sondergebietes als ungeeignet angesehen und soll nicht weiter betrachtet werden.

Fläche 4: Die Fläche 4 liegt südöstlich und südlich der Straße Nien Damm, noch innerhalb des 500 m Radius. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnnutzung.

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die **Erschließung könnte über die Straße Nien Damm** erfolgen.

Durch der Nähe zur Bestandswohnbauung wären **Immissionskonflikte** zu erwarten.

Die randlichen **Knicks könnte** bei einer Bebauung **erhalten bleiben**.

Die Fläche steht laut Auskunft der Gemeinde derzeit für eine Umnutzung **nicht zur Verfügung**.

- Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu Wohngebäuden wird die Ausweisung eines Sondergebietes bezüglich der entstehenden Lärmimmissionen bzw. der Zu- und Abfahrten und auch der anvisierten, kompakten Bauweise eines Ärztezentrum nicht für geeignet gehalten. Langfristig möchte sich die Gemeinde diese Fläche für ein mögliche Wohnnutzung vorbehalten.

Fläche 5: **Siehe Fläche Nr.4**

Fläche 10: Die Fläche 10 liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Bahnhofstraße bzw. östlich der Hamburger Straße (Landstraße 140).

Sie wird landwirtschaftlich genutzt, derzeit befindet sich noch ein Silo auf dem Gelände. Im Flächennutzungsplan ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Hamburger Straße (östlich) befindet sich hier in der Hochlage, daher könnte eine Erschließung der Fläche nur über die Bahnhofstraße (westlich) erfolgen. Derzeit sind aufgrund der Bebauung und Nutzung **keine Zufahrtsmöglichkeiten** vorhanden bzw. nur über das private Hofgelände (Haus Nr. 67) möglich.

Durch der Nähe zur Bestandswohnbauung wären **Immissionskonflikte** zu erwarten.

Die Fläche steht laut Auskunft der Gemeinde derzeit für eine Umnutzung **nicht zur Verfügung**.

- Aufgrund der Lage, Nutzung und Verfügbarkeit wird diese Fläche ebenfalls für die anvisierte Nutzung als ungeeignet angesehen.

Flächen B1 - B5 und Fläche 13: Die Flächen sind **zu klein** für das anvisierte Ärztezentrum.

4. Ergänzung der Überprüfung – Fläche SO Einzelhandel

Die Landesplanung bittet in Ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 27 um Ergänzung der Alternativflächenprüfung zu einer Fläche ca. 1,2 h großen Flächen im Ortskern der Gemeinde Tellingstedt.



Die Fläche liegt in der zentralen Ortslage nördlich der Hauptstraße. Sie ist im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „SO – Einzelhandel“ ausgewiesen.

Nach Aufgabe der vorhandenen Einzelhandelsnutzung hatte die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.03.2021 beschlossen, für das Gebiet „zwischen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße“ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, zur Ansiedelung eines „Gesundheitszentrum“ aufzustellen.

Zwischenzeitlich hat die Gemeindevertretung am 22.02.2022 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben, da nach Prüfung das Projekt „Einbau des Gesundheitszentrums“ in das bestehende Gebäude nicht umgesetzt werden konnte.

Nunmehr möchte die Gemeinde die vorhandene Bausubstanz am Standort komplett zurückbauen, damit der Neubau eines Discounters und eines Vollsortimenters Verbrauchermärkte (eines Aldi-Marktes - und eines REWE-Marktes) erfolgen kann.

Die Gemeindevertretung hat dafür in ihrer Sitzung am 22.02.2022 beschlossen, für das Gebiet die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Verbrauchermärkte) aufzustellen.

Die Gemeinde möchte die Nahversorgung im Zentrum nachhaltig sichern. Der Standort wird somit für eine andere Nutzung vorgesehen und steht nicht mehr zur Verfügung

5. Fazit

Bei der Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten im inneren Siedlungsgebiet (500 m-Radius um das Zentrum) wird deutlich, dass eine Sondergebietsausweisung „gesundheitliche Versorgung“ nur für die Flächen 1 und 2 in Frage kommen würde.

Die Fläche 2 ist jedoch nur über eine direkte Zufahrt von der Landesstraße aus zu erschließen, zudem wird die Fläche als private Gärten genutzt und steht zurzeit nicht zur Verfügung.

Aufgrund dieser Ergebnisse möchte die Gemeinde die Fläche 1 am Ortsrand, mit wenig verkehrlichen Auswirkungen für das Gemeindegebiet aber ausreichender Nähe zum Ortszentrum entwickeln.

Die Fläche Nr. 1 wird für das gesundheitliche Versorgungszentrum aus folgenden Gründen als geeignet bewertet:

- aufgrund der Lagegunst innerhalb des 500 m Radius,
- aufgrund der Erreichbarkeit über die Landesstraße, jedoch muss keine Zufahrt von dieser erfolgen,
- aufgrund der angrenzenden, in Hinblick auf störende Lärmimmissionen konfliktarmen Nutzungen,
- aufgrund der vorhandenen geeigneten Größe und des Flächenzuschnittes
- aufgrund der Flächenverfügbarkeit.



Abbildung 2 - Ausschnitt F-Plan für die Fläche 1



Abbildung 3 - Luftbild Fläche Nr. 1