Gemeinde Tellingstedt

(Kreis Dithmarschen)



Alternativflächenprüfung

für das Zentrum für gesundheitliche Versorgung

Stand: 15.12.2021

Gemeinde Tellingstedt (Kreis Dithmarschen)
Alternativflächenprüfung

für das Zentrum für gesundheitliche Versorgung

Auftraggeber:

Gemeinde Tellingstedt

Die Bürgermeisterin
Hauptstraße 17
25782 Tellingsted

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 Ärztezentrums 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.

3. Innenentwicklungspotentiale

Im Rahmen der in Arbeit befindlichen Innenentwicklungspotentialanalyse (Stand 2021) für die Gemeinde Tellingstedt wird sich schwerpunktmäßig mit dem Thema Baulücken im Innenbereich und möglichen potenziellen Wohnbauflächen beschäftigt. Das Konzept befindet sich in der Entwurfsphase.

Um den anvisierten Nutzungen geeignete Erweiterungsflächen sowie um potenziellen neuen medizinischen Versorgungseinrichtungen geeignete Flächen anbieten zu können, sollen die möglichen Entwicklungsflächen im Innenbereich aus stadtplanerischer Sicht überprüft und hinsichtlich ihrer Eignung unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen (u.a., Lage, Erschließung, angrenzende Nutzung) bewertet werden.

Besonderes Augenmerk legt die Gemeinde dabei auf die Erreichbarkeit sowie eine angemessene Größe der potenziellen Flächen für das gesundheitliche Versorgungszentrum. Zudem sollen die vorhandenen Wohnnutzungen und die künftige Wohnbauentwicklung durch die Ausweisung eines Sondergebietes „für medizinische Versorgung“ möglichst wenig beeinträchtigt werden. Hierfür wurden zunächst Flächen in einer Entfernung von 500 m zum Zentrum untersucht (kurze Wege/ Erreichbarkeit).

Bei genauerer Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten fällt schnell auf, dass im zentralen bebauten Siedlungsgebiet von Tellingstedt nur wenige Flächen in einem Radius von ca. 500 m mit einer ausreichenden Größe von ca. 5.000 m² vorhanden sind.

Daher verbleiben nach Ausschluss der zu kleinen Flächen (das sind die Fläche 13 und die Baulücken B1 - B5 = blau umrandet) zunächst 6 mögliche Flächen mit den nachfolgenden Kennzeichnungen (Nr. 1, 2, 3, 4, 5 10 gelb umrandet), die im Nachhinein einzeln betrachtet und bewertet werden.

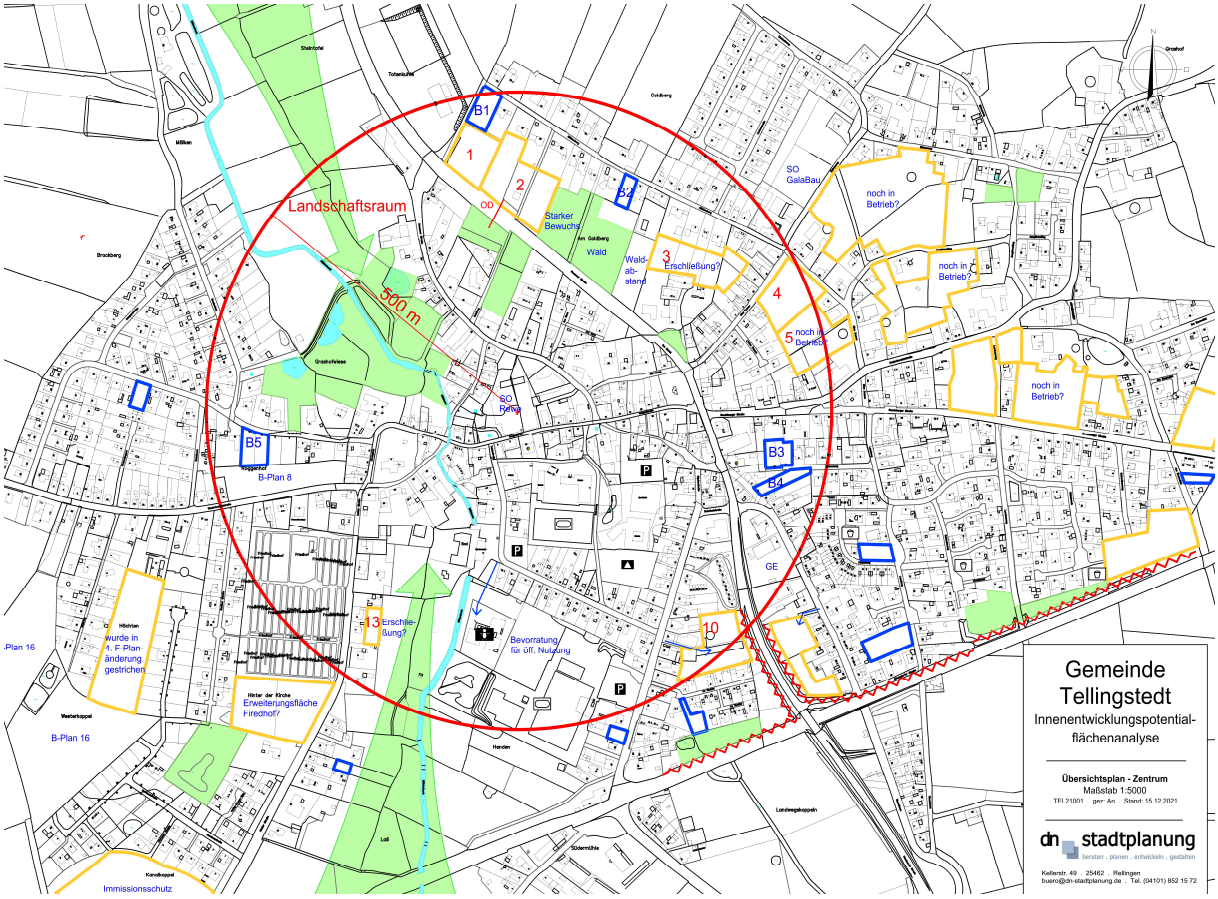


Abbildung 1 - Übersichtsplan der Alternativflächen (ohne Maßstab)

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 dazugehörende 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 Bestandswohnbebauung 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 Ärztezentrums 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 Bestandswohnbebauung 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. 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.

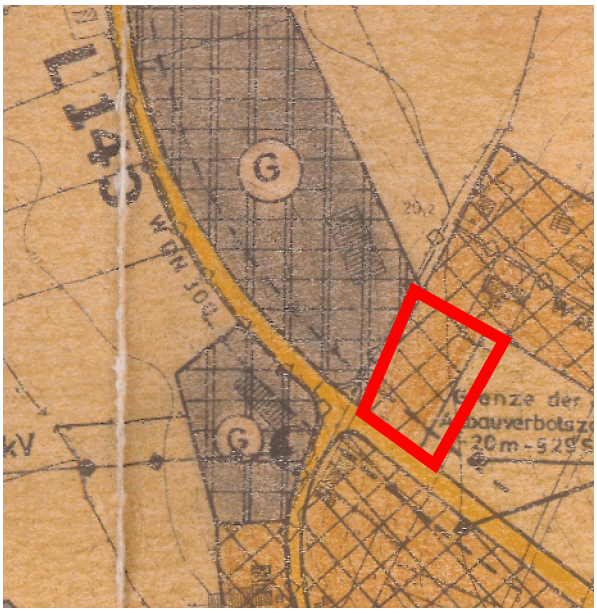


Abbildung 2 - Ausschnitt F-Plan für die Fläche 1

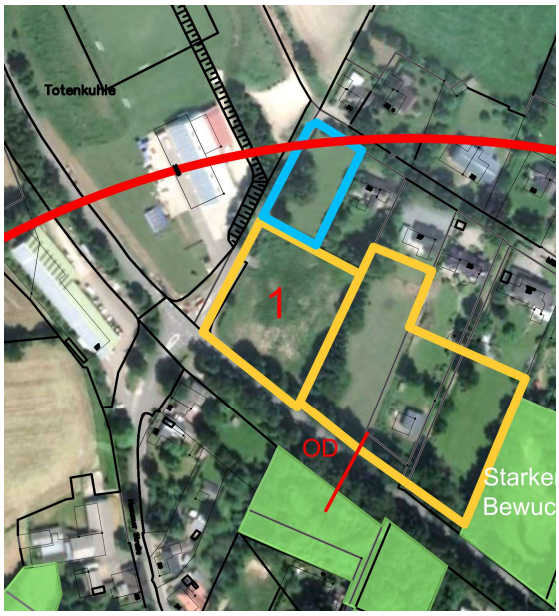
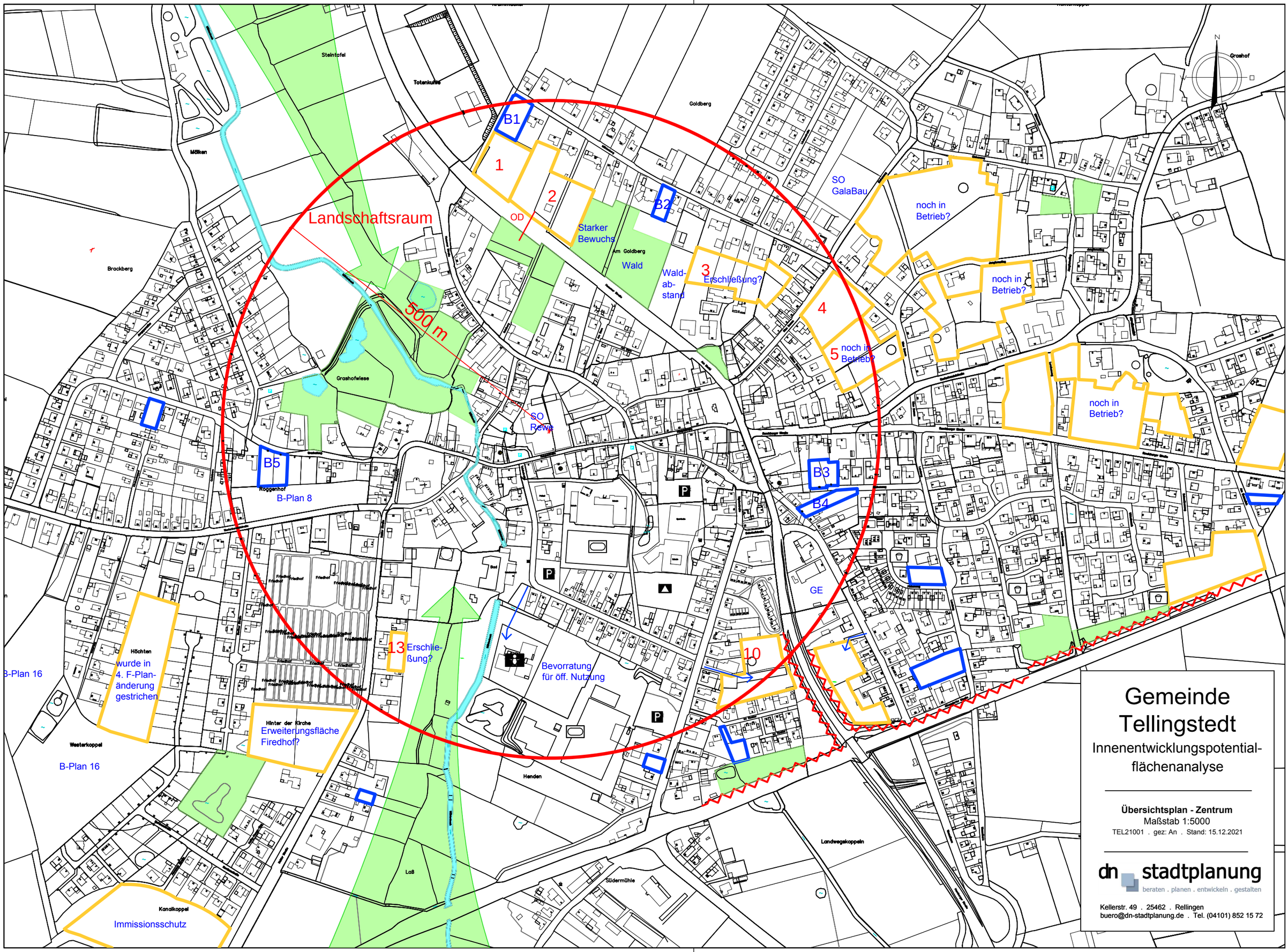


Abbildung 3 - Luftbild Fläche Nr. 1



Gemeinde Tellingstedt

Innenentwicklungspotential-flächenanalyse

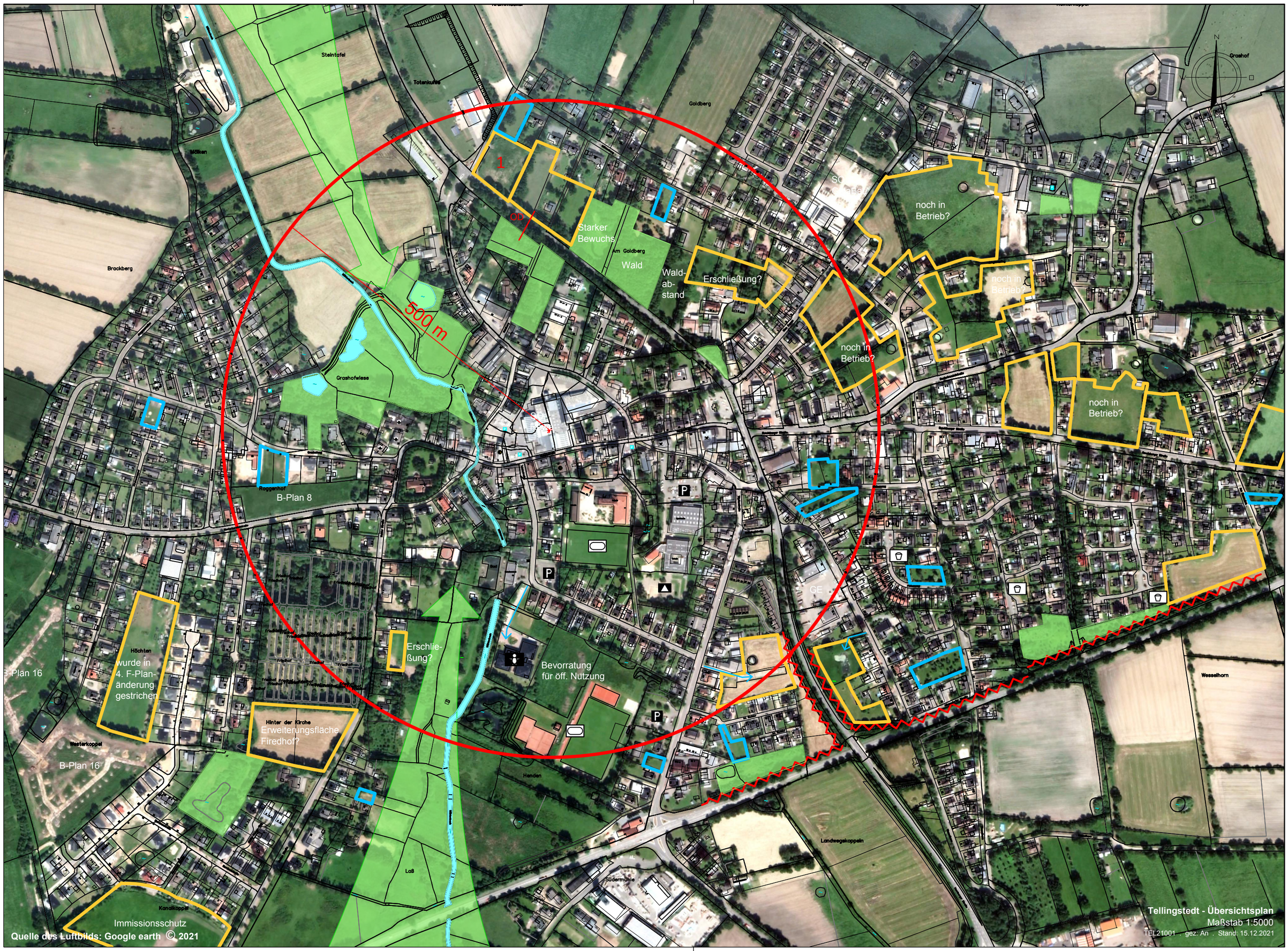
Übersichtsplan - Zentrum

Maßstab 1:5000

TEL21001 . gez: An . Stand: 15.12.2021

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72


Steintafel
Totenkuhle
Goldberg
Grashof
Mölken
Brackberg
1
ob
Starker Bewuchs
Am Goldberg
Wald
Wald-ab-stand
Erschließung?
noch in Betrieb?
noch in Betrieb?
noch in Betrieb?
noch in Betrieb?
500 m
Grashofwiese
Roggenhof
B-Plan 8
P
Höchten
wurde in 4. F-Plan-änderung gestrichen
Erschlie-ßung?
Bevorratung für öff. Nutzung
Hinter der Kirche
Erweiterungsfläche Firedhof?
Westerkoppel
B-Plan 16
B-Plan 16
Henden
Wesselhorn
Landwegskoppeln
Laß
Südermühle
Kanalkoppel
Immissionsschutz
GE
Quelle des Luftbilds: Google earth © 2021
Tellingstedt - Übersichtsplan
Maßstab 1:5000
TEL21001 . gez: An . Stand: 15.12.2021