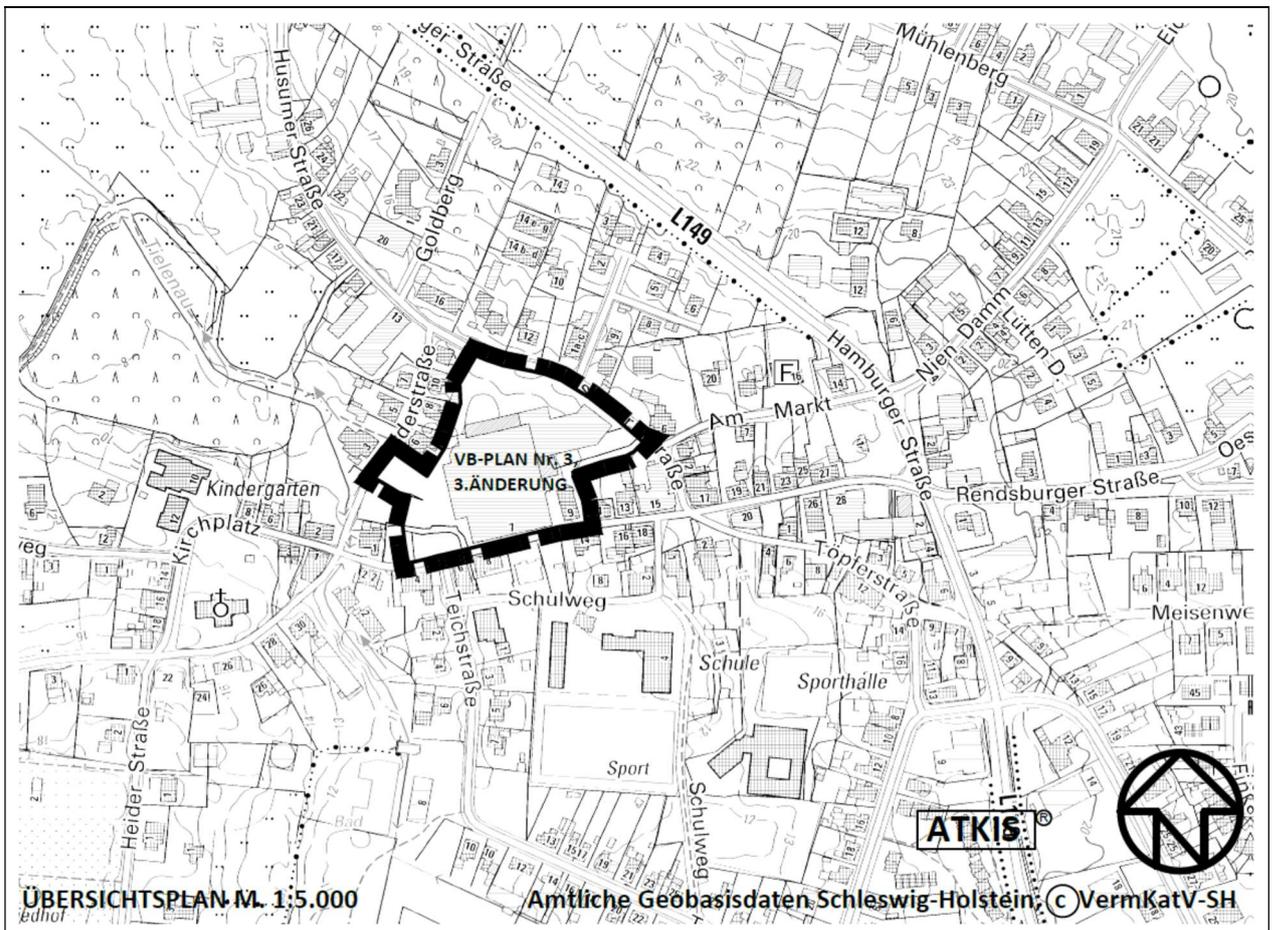


# BEGRÜNDUNG

## zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt (Einbau Arztpraxis)



für das Gebiet  
zwischen Hauptstraße, Husumer Straße und Norderstraße



**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: Entwurf  
Datum: März 2021  
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks



## Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes .....	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....	3
4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr .....	5
5. Naturschutz und Landschaftspflege .....	5
6. Ver- und Entsorgung.....	5
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	5
8. Denkmalschutz.....	6
9. Flächenbilanz .....	6
10. Kosten .....	6
SCHLUSSBEMERKUNG.....	6
11. Quellen- und Literaturverzeichnis .....	7

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches als **Sonderbauflächen - S - Verwaltungszentrale und Zentrallager für großflächige Handelsbetriebe - Einzelhandelsbetriebe** - dar.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt entwickelt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der Wiedernutzbarmachung von Bausubstanz innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Sinne der Innenentwicklung.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,44 ha. Es befindet sich im zentralen Teil des Siedlungskörpers südwestlich der „Hamburger Straße“ (L 149).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die „Norderstraße“ und die hieran angrenzenden vorhandenen gemischten Bauflächen,
- im Norden und Osten durch die „Husumer Straße“ und die hieran angrenzenden vorhandenen gemischten Bauflächen,
- im Süden durch die „Hauptstraße“ und die hieran ebenfalls angrenzenden vorhandenen gemischten Bauflächen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes weisen überwiegend eine Höhe von ca. 10 m NHN auf; der südöstliche Teil steigt bis auf ca. 14 m NHN an.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2019 lebten in der Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.678 Einwohner. Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Der ländliche Zentralort Tellingstedt bemüht sich im Sinne der Daseinsvorsorge um die perspektivische Sicherung der hausärztlichen Versorgung.

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010 (LEP) trifft unter **Pkt. 4.6 Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport** zu diesem spezifischen Themenkreis die folgenden Aussagen:

*In allen Landesteilen soll eine gleichwertige medizinisch leistungsfähige stationäre und ambulante Versorgung sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere auch für die ländlichen Räume.*

*Die wohnortnahe ambulante Versorgung durch Hausärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Psychotherapeuten und Apotheken sowie das Netz von Rettungsdiensten und Krankenhäusern sollen bedarfsgerecht der demographischen Entwicklung Rechnung tragen.*

*Standortgebundene medizinische Versorgungsangebote sollen sich am Zentralörtlichen System orientieren und durch mobile Angebote bedarfsgerecht ergänzt werden.*

*Mindestens in allen ländlichen Zentralorten soll es Hausärzte und Zahnärzte geben, die eine medizinische Grundversorgung sicherstellen.*

Mit dem WKK in Heide konnte ein Partner gefunden werden, mit dem eine nachhaltige qualitative Sicherung der fachärztlichen Versorgung für den Nahbereich in Tellingstedt gesichert werden kann.

Durch die WestDOC gGmbH als Tochtergesellschaft des WKK Heide wird ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) bzw. Ärztehaus geschaffen.

Aufgrund des vergleichsweise geringen Flächenbedarfes der MVZ-Praxis mit weniger als 300 m<sup>2</sup> Brutto-Fläche kamen eine Vielzahl von Standorten innerhalb des Gemeindegebietes in Frage.

Entscheidungsrelevant für die Standortwahl war für die Gemeinde Tellingstedt eine möglichst zentrale Lage innerhalb des Siedlungskörpers, verknüpft mit einer aufgrund des zu erwartenden Besucherverkehrs aus dem nahen Umland gegebenen ausreichenden Park- und Stellplatzsituation.

Die Gemeinde Tellingstedt entschied sich in der Konsequenz für einen derzeit leerstehenden Gebäudeteil innerhalb des zentralen Einkaufszentrums die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung zu schaffen.

Das gemeindliche Anforderungsprofil kommt am gewählten Standort optimal zum Tragen; aufgrund der zentralen Lage ist eine optimale fußläufige Erreichbarkeit für die Einwohner Tellingstedts gegeben, Nutzern aus dem Nahbereich steht die vorhandene großflächige Stellplatzanlage zur Verfügung. Als „Bonus“ kann ein Gebäudeleerstand im Zentrum Tellingstedts behoben werden.

Der im Zuge der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 definierte „Nutzungskatalog“ für das festgesetzte **Sonstige Sondergebiet -SO- Großflächige Einzelhandelsbetriebe/Verbrauchermarkt und Discounter** umfasste die folgenden Punkte:

- Verbrauchermärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup> einschließlich Shop-Zeilen,
- Discounter bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>,
- Verwaltungsräume,
- mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehende Lager- und Sanitärräume,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Durch die vorliegende Planung wird der Nutzungskatalog wie folgt modifiziert:

- Verbrauchermärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup> einschließlich Shop-Zeilen,
- Discounter bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>,
- **Medizinische Versorgungszentren, Arztpraxen bis zu 300 m<sup>2</sup> Grundfläche,**
- Verwaltungsräume,
- mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehende Lager- und Sanitärräume,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf 300 m<sup>2</sup> für die nunmehr zugelassene Nutzungsart **Medizinische Versorgungszentren, Arztpraxen** erfolgt, um die festgesetzte Grundnutzung des Gesamtgebietes als Sonstiges Sondergebiet -SO- Großflächige Einzelhandelsbetriebe/Verbrauchermarkt und Discounter sicherzustellen und ein „Kippen“ auszuschließen.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

#### **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die vorliegende 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt werden keinerlei zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

#### **7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 9. Flächenbilanz

**Tabelle 1: Flächenbilanzierung**

Bruttofläche	ha	%
Plangeltungsbereich	1,44	100

## 10. Kosten

Aus der vorliegenden 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 entstehen der Gemeinde Tellingstedt keine weiteren Erschließungskosten.

## SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründungen zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 sowie der 1. und 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt bleiben neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tellingstedt, den

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeisterin -

## 11. Quellen- und Literaturverzeichnis

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

Gemeinde Tellingstedt (1991): Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt.

Gemeinde Tellingstedt (2001): Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt.

Gemeinde Tellingstedt (2004): vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 mit Begründung

Gemeinde Tellingstedt (2006): vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 mit Begründung

Gemeinde Tellingstedt (2015): 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung

Gemeinde Tellingstedt (2016): 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06. 2017 (BGBl. I. S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)