

# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kellinghusen

für eine Teilfläche des Grundstücks Lornsenstraße 4

Erläuterungsbericht

## Stadt Kellinghusen

### 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Erläuterungsbericht

#### für die Wohnbauflächenausweisung in der Lornsenstraße 4

### 1. Allgemeines

Die Stadt Kellinghusen verfügt über einen **\*verbindlichen Flächennutzungsplan** und über einen Landschaftsplan.

Zwar ist der Flächennutzungsplan nach intensiven Beratungen und Abstimmungen mit Landesbehörden erst im Jahre 2001 \* verbindlich geworden. Aktuelle Entwicklungen bewegen die Stadt jedoch dazu, diesen Plan für eine relativ kleine Fläche an der Lornsenstraße zu ändern.

### 2. Plan-Änderungen

Von der Planänderung betroffen ist der nördliche Teil des Grundstücks Lornsenstraße 4. Die bisherige Planausweisung für diese Fläche lautet „**Fläche für Gemeinbedarf**“ mit der Konkretisierung „**gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**“.

Diese Planausweisung wird geändert in „**Wohnbauflächen**“.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Lornsenstraße,
- im Westen durch das Grundstück Lornsenstraße 2 (Ärztelhaus und Apotheke),
- im Osten durch das Grundstück Lornsenstraße 4a und
- im Süden durch das Gebäude der Rettungswache des DRK auf dem Grundstück Lornsenstraße 4.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes sind von der Planänderung nicht betroffen.

### 3. Planungsziele

In der Stadt Kellinghusen – aber auch in der Region des Unterzentrums Kellinghusen – besteht der **Bedarf an Wohnformen für betreutes Wohnen im Alter**, insbesondere für die **sozial schwächeren Seniorinnen und Senioren**.

Dieser Bedarf ist derzeit vorhanden und wird sich aufgrund der allgemein prognostizierten Bevölkerungsentwicklung noch verstärken.

Dieser Bedarf wurde bereits bei der Aufstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes gesehen (Erläuterungsbericht, 3.2. Altersstruktur, letzter Absatz, S. 42).

Für eine derartige Wohnform ist ein innenstadtnaher Standort - wegen der Nähe zu Versorgungs- und Erlebnisangeboten - ebenso anzustreben wie die Nähe zu Einrichtungen der ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung.

Für eine derartige Kombination bietet sich das Grundstück Lornsenstraße 4 an, da dieser Standort durch das Ärztehaus Lornsenstraße 2 (Ärzte + Apotheke) in dieser Hinsicht vorgeprägt ist.

Für den Bereich dieses Grundstücks lautet die Ausweisung im Flächennutzungsplan derzeit noch „Fläche für den Gemeinbedarf, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan ging noch von einer großflächigen Ausweisung dieser Gemeinbedarfsfläche aus, die unterschiedliche Spezifizierungen als Ausweisung hat (Gesundheit, Schule, Kindergarten, usw.). Die Ausweisung mit der Spezifizierung „... gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wurde für einen Teilbereich gewählt, weil dieser im Bestand (DRK-Rettungswache, Ärztehaus + Apotheke) und in der bisherigen Nutzung (ehemaliges Krankenhaus) dafür geeignet erschien.

Ein neuer Diskussionsstand geht nicht mehr davon aus, dass die Erweiterungsfläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen in der bisherigen Größe vorgehalten werden muß.

Derartige Gebäude und Einrichtungen sind in erster Linie Krankenhäuser und vergleichbare Einrichtungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Krankenhaus Kellinghusen vor Jahrzehnten aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen wurde und derzeit der Kostendruck im Gesundheitswesen eher auf einen Bettenabbau in Krankenhäusern hinausläuft, als auf einen Neubau. Neubauten wären als Spezialeinrichtungen (z.B. für besondere und „neuere“ Krankheiten wie Alzheimer, Aids) denkbar. Diese sollen sich jedoch aus landesplanerischer Sicht (Landesraumordnungsplan) mindestens in Mittelzentren etablieren. Demnach betrifft die Daseinsvorsorge für die Bevölkerung der Stadt Kellinghusen und der Region den unterhalb von Krankenhäusern angesiedelten Bereich der ärztlichen und gesundheitlichen Versorgung (Allgemeinärzte, Fachärzte, Rettungsdienste, Pflegedienste, Alten- und Pflegeheime, Apotheken). Derartige Einrichtungen sind in Kellinghusen zum einen vorhanden. Der Versorgungsgrad Kellinghusens läßt sich diesbezüglich inzwischen als gut bewerten. Zum anderen wären derartige Einrichtungen baurechtlich generell - und so auch in Kellinghusen - auch in anderen Gebieten möglich, als in einer Fläche für „gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“.

Von einer Reduzierung dieser besonderen Gemeinbedarfsfläche gehen keine negativen Wirkungen für die Stadt- (und Regional-) entwicklung aus.

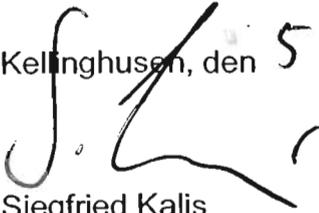
Die angestrebte Wohnnutzung fügt sich darüber hinaus in die Nutzung der unmittelbaren Umgebung (Wohnbauflächen der Lomsenstraße) ein und bietet die besten Voraussetzungen für die wünschenswerte Verzahnung der Gemeinbedarfsflächen.

Alternative Standorte für diese kombinierten Wohnbereiche sind gesucht, jedoch im Stadtgebiet in der vorliegenden Form **nicht gefunden** worden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt eine Fläche von **etwa 0,3 ha**.

Zur Zeit ist die Fläche teilweise bebaut (ungenutztes Wohnhaus, ehemaliges Schwesterwohnheim des Krankenhauses).

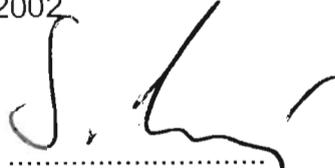
Kellinghusen, den 5.8.2002

  
Siegfried Kalis  
Bürgermeister



\*Geändert lt. Erlaß des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 25.10.2002  
Az. IV 642-512.111-61.49 (1.Ä).

Kellinghusen, den 11. 11. 02

  
.....  
Der Bürgermeister