

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide

Deckblattausschnitt A

Teiländerungsbereich 1:

zwischen südöstlich Alte Landstraße und nordwestlich Lindenstraße

Teiländerungsbereich 2

südöstlich Hamburger Straße/Am Markt (B 75) von der Einmündung Rathausstraße bis zum Kleinen Theater sowie nach Süden hin bis zum Louise-Zietz-Weg, durch das Schulzentrum bis zur Emil-Nolde-Straße und weiter westlich des Mittelweges bis zur Rathausstraße

Deckblattausschnitt B

Teiländerungsbereich 3:

nordöstlich rückwärtig Carl-Benz-Weg

Mit der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in den Teiländerungsbereichen 1 und 2 der Siedlungsbereich der Stadt Bargteheide im Umgebungsbereich der Kirche zwischen Alte Landstraße und Lindenstraße und weiter südöstlich im Umgebungsbereich des Utspann südwestlich der Hamburger Straße städtebaulich neu geordnet.

Mit dem Teiländerungsbereich 3 erfolgt die Entwicklungs- und Erweiterungssicherung für einen am Carl-Benz-Weg ansässigen größeren Gewerbebetrieb.

Es handelt sich bei der endgültigen Fassung der Flächennutzungsplanänderung um insgesamt 3 Teiländerungsbereiche, wobei die Teiländerungsbereiche 1 und 2 im Deckblattausschnitt A Planinhalt der Vorentwurfsfassung waren und mit der Entwurfsfassung der Deckblattausschnitt B mit dem Teiländerungsbereich 3 aufgrund eines dringenden städtebaulichen Erfordernisses hinzugekommen ist.

Es handelt sich bei dem Teiländerungsbereich 1 im Wesentlichen um Nutzungsanpassungen und Weiterentwicklungen von Gemeinbedarfsflächen und anderen öffentlichen Einrichtungen in der Stadt. Insbesondere sollen für die zwischen Alte Landstraße und Lindenstraße gelegene Förderschule Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden

Im Teiländerungsbereich 2 handelt es sich um die städtebauliche Umsetzung des Strukturkonzeptes „Neuer Stadtplatz Bargteheide“, das über eine besondere Planung entwickelt worden ist. Der Teiländerungsbereich 2 umfasst zwischen Hamburger Straße/Am Markt bis hin zum Louise-Zietz-Weg neben Gemeinbedarfsflächen vorwiegend gemischte Bauflächen und in einer Übergangszone auch Wohnbauflächen. Hierin einbezogen ist der künftige Marktplatz zwischen dem eingetragenen Kulturdenkmal „Utspann“ und dem Stadthaus gelegen unter gleichzeitiger Neugestaltung des verbleibenden Freiflächenbereiches am Tater Teich.

Im Teiländerungsbereich 3 werden nördlich des hier bereits bestehenden Gewerbebetriebes weitere gewerbliche Bauflächen entwickelt unter gleichzeitiger Verlagerung der künftigen Grünabgrenzung zum freien Landschaftsraum nach Nordosten und Südosten hin. Hier handelt es sich um eine betriebsnotwendige

Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes am Carl-Benz-Weg, der vertretbar nur in nordöstlicher Richtung weiterentwickelt werden kann.

Der Teiländerungsbereich 1 umfasst Darstellungen als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen –Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen–. Darüber hinaus ist eine kleinere gemischte Baufläche im Bereich an der Lindenstraße ausgewiesen.

Der Teiländerungsbereich 2 umfasst Grünflächendarstellungen entlang der Straße Am Markt (B 75) und hieran anschließend nach Süden umfangreiche gemischte Bauflächen. Diese gemischten Bauflächen umfassen sowohl die vorhandene Bausubstanz als auch noch unbebaute Bereiche über zum einen Utspann und zum anderen Stadthaus bis hin zum Kleinen Theater im Westen an der Hamburger Straße um hier sich auch nach Süden fortzusetzen. Von diesen gemischten Bauflächen eingebunden ist der Bereich des künftigen Marktes mit dem Freiraum des Tater Teiches zwischen Utspann und Stadthaus sowie ein weiterer Grün- und Freiflächenbereich nordwestlich des bestehenden Ganztagszentrums. Als verbindendes Element ist entlang des Schulzentrums bis zum Louise-Zietz-Weg eine kleinere Wohnbaufläche entwickelt. Der Bereich des hier vorhandenen Schulzentrums ist gegenüber den vorgenannten Bauflächen- und Grünflächenbereiche neu abgegrenzt.

Im Teiländerungsbereich 3 sind gewerbliche Bauflächen im Bestand bzw. für die Erweiterung sowie Grünflächen als extensiv genutzte Gras- und Krautflur dargestellt. Diese gewerblichen Erweiterungsflächen dienen zunächst der erforderlichen Anordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr des Gewerbebetriebes. Mittel- bis langfristig soll jedoch auch eine bauliche Entwicklung in diesen Bereich hinein möglich sein.

Für die Teiländerungsbereiche 1 und 2 gelten die Vorgaben des Landschaftsplanes der Stadt. Grundlegende Inhalte des Landschaftsplanes stehen dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, so dass auf eine Teilfortschreibung des Landschaftsplanes für diese beiden Teilbereiche verzichtet wird.

Für den Teiländerungsbereich 3 ist die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes inhaltlich heranzuziehen, wobei die hierin aufgezeigte Siedlungsentwicklungsausrichtung vom Redder nach Südosten hin sinngemäß auch für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen nach Nordosten hin verstanden wird. Diese gewerbliche Bauflächenentwicklung befindet sich in dem potenziellen Siedlungsraum der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes.

Zu den Belangen des Schallschutzes aus Verkehrslärm wie auch aus Gewerbelärm, sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen dargestellt. Im Zuge der verbindlichen Überplanung sind jedoch zu allen 3 Teiländerungsbereichen passive Schallschutzmaßnahmen zu entwickeln. Für den Teiländerungsbereich 3 ist darüber hinaus mit Nutzungsgliederungen im Sinne des § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung zu arbeiten, um die Verträglichkeit gegenüber den nordwestlich und nördlich liegenden wohnbaulich/gewerblich zu entwickelnden Flächen sicherzustellen.

Das Verfahren ist als normales Planverfahren mit der Vorentwurfsfassung und seiner Fortführung mit der Entwurfsfassung durchgeführt. Mit der Entwurfsfassung ist der Teiländerungsbereich 3 mit dem Deckblattausschnitt B neu in die Planung aufgenommen. Das Planverfahren wird mit der Entwurfsfassung und der Einleitung der Genehmigung abgeschlossen. Eine Wiederholung von Verfahrensschritten ist nicht vorgenommen worden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligungen sind keine Stellungnahmen von Dritten vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zum Vorentwurf auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch und zum Entwurf auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen vorgebracht.

Die durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Ergebnis, dass sich keine grundsätzlichen Änderungen und Ergänzungen zum Inhalt der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben haben. Mit der Entwurfsfassung ist der Teiländerungsbereich 3 mit dem Deckblattausschnitt B neu in die Planung aufgenommen. Insgesamt haben sich für die Planung Ergänzungen des Inhaltes der Planzeichnung und der Begründung ergeben.

Im Zuge des eingeleiteten Genehmigungsverfahrens sind im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Waldumwandlungsverfahren für Teilbereiche der neu dargestellten Wohnbauflächen nördlich des Louise-Zietz-Weges im Teiländerungsbereich 2 artenschutzrechtliche Fragen aufgeworfen, für die das Erfordernis zur Aufarbeitung bestand. Dies betraf im Teiländerungsbereich 2 die vorgenannte Wohnbaufläche auch im Zusammenhang mit erforderlichen grundsätzlichen Aussagen zum Schallschutz und der Verträglichkeit zu den angrenzenden anderen Nutzungen sowie den angrenzenden übergeordneten Straßenzügen.

Stadt Bargteheide, F-8.Änd.
Zusammenfassende Erklärung

Zur Aufarbeitung dieser Problematiken und zur weitergehenden Berücksichtigung insbesondere in der verbindlichen Überplanung ist zum Thema des Schallschutzes die Lärmtechnische Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Thema der artenschutzrechtlichen Fragen die Faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Betrachtung erstellt.

Beide vorgenannten Untersuchungen sind nunmehr Anlage der Begründung. Die Begründung selbst ist um grundlegende Aussagen aus diesen Untersuchungsergebnissen ergänzt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Planzeichnung und der zugehörigen Begründung in den Grundzügen nicht verändert, sondern ergänzt und weiterentwickelt wurde, insbesondere zur Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Planungserfordernisse und Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen, die in der verbindlichen Überplanung zu beachten sind.

Für die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Inhalte aus Untersuchungen zu verbindlichen Überplanungen in Teilbereichen berücksichtigt worden. Die vorgenannten Untersuchungen sind erst im Zuge des Genehmigungsverfahrens erstellt

Eine Änderung der Planung auf der Grundlage der durchgeführten Abwägungen ist nicht in Betracht gekommen. Das ursprüngliche und mit der Entwurfsfassung erweiterte Planungsziel zu städtebaulichen Entwicklungen im zentralen Innenstadtbereich sowie östlich liegender Gewerbegebieten ist mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erreicht worden.

Bargteheide, den 11.02.2008




(Bürgermeister)