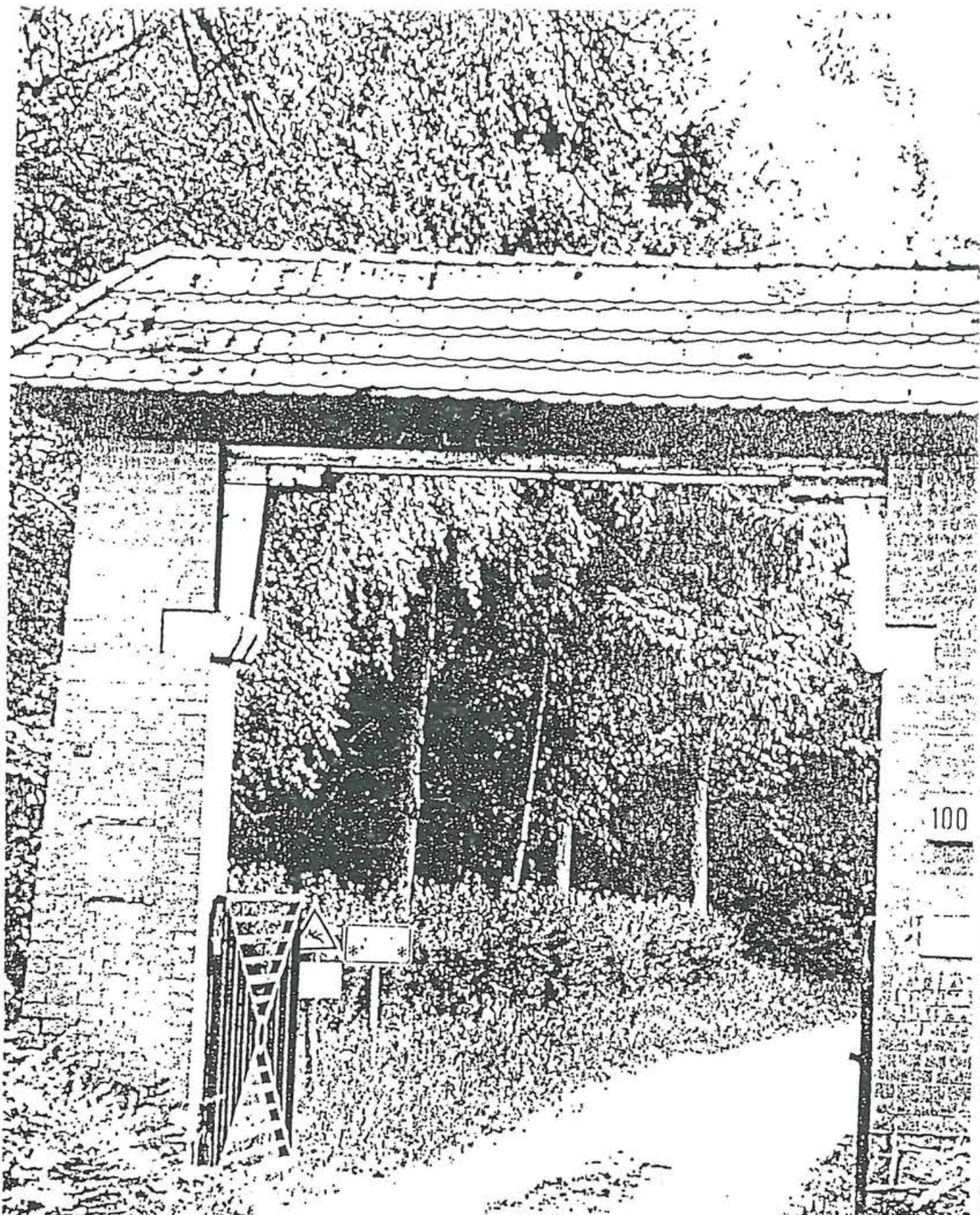




Stadt Bargteheide

Kreis Stormarn

**Erläuterungsbericht
Flächennutzungsplan - 4. Änderung**

Erläuterungsbericht

Zur Auflagenerfüllung und Beachtung der Hinweise zu Ziffer 1 bis 3 des Genehmigungserlasses MDI vom 14. April 2004, Az.: IV 647-512.111-62.06(04.Änd.), ist der Erläuterungsbericht auf nachfolgend bezeichneten Seiten geändert bzw. ergänzt.

- Seite 2, Inhalt
Anpassung der Seitenzahlen aufgrund der Ergänzungen des Erläuterungsberichtes
- Seite 5
Ergänzung von Verfahrensschritten zur Genehmigung und erforderlichen Auflagenerfüllung
- Seite 10, 1. Abs.
redaktionell angepaßt bezüglich abgeschlossenem Waldumwandlungsverfahren
- Seite 11, Deckblatt D
Einfügung eines neuen Absatzes zu den Immissionsproblematiken Wohnbauflächen/Sportanlagen/Bundesbahnstrecke/ Kreisstraße 12
- Seite 14, 1. Abs.
redaktionell angepaßt
- Seite 14, 7. Abs.
redaktionell angepaßt
- Seite 14, 8. Abs.
redaktionell angepaßt
- Seite 14, 9. Abs.
redaktionell angepaßt
- Seite 15, 3. Abs.
Einfügung eines neuen Absatzes gemäß Hinweis 2 Genehmigungserlaß zur Beachtung von Abstandsflächen zum Intensivtierhaltungsbetrieb
- Seite 26
Einfügung neuer Absätze gemäß erforderlicher Auflagenerfüllung zur Lärmproblematik Wohnbauflächen, Grünfläche- Sportanlage -, Fläche für den Gemeinbedarf – Schule -, Bundesbahnstrecke Hamburg/Lübeck sowie Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße)
- Seite 30
redaktionell ergänzt, da neue Adresse vorliegt
- Seite 31
redaktionell ergänzt, da neue Adresse vorliegt
- Seite 37, Vermerk
redaktionell ergänzt zur Beachtung des Genehmigungserlasses

Planzeichnung:

- Ergänzung der Verfahrensvermerke zur Genehmigung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 4. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Bargteheide

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 – 5
b) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz	6 – 8
2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung.....	9 – 11
3. Inhalt der vorliegenden Planung.....	12 – 27
4. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	28
b) Allgemeine Hinweise	29 – 35
5. Flächenermittlung / Flächenverteilung	36
Vermerk: Beschluß über den Erläuterungsbericht	37

Anlage: Innerstädtisches Verkehrskonzept
Stadt Bargteheide

Masuch + Olbrisch
Ingenieurgesellschaft mbH
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek

Stand: 28. November 2001

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – der Stadt Bargteheide ist abgeschlossen mit Ausnahme des Teiländerungsbereiches südlich der Alten Landstraße im Bereich der ehemaligen Ziegelei einschließlich rückwärtiger Flächen bis hin zur Gemeindegrenze. Dieser Teiländerungsbereich ist seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen. Der Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 12. Dezember 1995, Az.: IV 810a-512.111-62.6 nach § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen und Beachtung der Hinweise wurde mit Beschluß der Stadtvertretung am 14. Mai 1997 berücksichtigt. Dies wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 18. Juni 1997, Az.: IV 631-512.111-62.6(neu) bestätigt. Der Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist am 25. August 1998 wirksam geworden.

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide ist abgeschlossen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 15. Dezember 1998, Az.: IV 646-512.111-62.6 (1.Ä.) nach § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 02. Februar 1999 wirksam geworden.

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide ist abgeschlossen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 20. März 2000, Az.: IV 646-111-62.6 (2.Ä.) nach § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 06. August 2001 wirksam geworden.

Eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide ist vorgesehen für Regelungen zur Findung und Standortsicherung von Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen im Außenbereich. Das Bauleitplanverfahren hierfür ist noch nicht eingeleitet.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen in ihrer Sitzung am 03. Juli 2002. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 18. November 2002.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 30. September 2002 ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Vorentwurf beschlossen worden und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.

Mit Schreiben vom 01. November 2002 ist die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 27. November 2002 bis zum 11. Dezember 2002 öffentlich ausgelegt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 18. November 2002.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 14. Februar 2003 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung vom 14. Februar 2003 ist die zu überarbeitende und zu ergänzende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Über die nach dem 14. Februar 2003 eingegangenen Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde und des Innenministeriums zu ergänzend übersandten Unterlagen des Vorentwurfes hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 26. Juni 2003 beraten, abgewogen und entschieden. Das ergänzende Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung vom 26. Juni 2003 ist für die zu überarbeitende und zu ergänzende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bestimmt, diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nur noch für die Bereiche der Deckblätter A, B, C und D fortzuführen. Weiter ist bestimmt, dass der bisherige Teiländerungsbereich 4 der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen wird.

Zur Verfahrensfortführung der Änderungsbereiche im bisherigen Deckblatt E hat die Stadtvertretung beschlossen, eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Änderungsbereiche nördlich der Jersbeker Straße und eine 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Änderungsbereiche südlich der Jersbeker Straße aufzustellen. Die bisherigen Teiländerungsbereiche des Deckblattes E sind dabei auf ihren Änderungsumfang und Änderungsinhalt zu überprüfen. Hierbei sind auch Inhalte aus der jeweiligen Landschaftsplanung aufzunehmen.

Die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen gleichfalls verfahrensrechtlich Grundlage der aufzustellenden 5. und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sein.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit als Entwurf nur noch für die Bereiche der Deckblätter A, B, C und D fortgeführt, ohne den bisher innerhalb des Deckblattausschnittes C vorgesehenen Teiländerungsbereich 4. Darüber hinaus sind Inhalte aus der in Aufstellung befindlichen 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes aufgenommen, soweit dies erforderlich ist.

Mit Schreiben vom 29. August 2003 sind die Verfahren zur erneuten Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, zur erneuten Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 02. September 2003 bis zum 02. Oktober 2003 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 25. August 2003.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 05. November 2003 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung vom 05. November 2003 ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, abschließend beschlossen und dem Erläuterungsbericht hierzu abschließend gebilligt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Schreiben vom 17. Dezember 2003 und zuletzt vom 26. März 2004 dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung vorgelegt worden. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erlaß vom 14. April 2004, Az: IV 647-512.111-62.06(04.Änd.) mit einer Auflage und fünf Hinweisen genehmigt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 29. April 2004 die Erfüllung der Auflage und die Beachtung der Hinweise zu Ziffer 1 – 3 beschlossen. Die Hinweise zu Ziffer 4 und 5 berühren nicht den Inhalt des Erläuterungsberichtes.

Zur Erfüllung der Auflage und Beachtung der Hinweise zu Ziffer 1 bis 3 ist der Erläuterungsbericht an den jeweils markierten Stellen geändert bzw. ergänzt worden. Darüber hinaus sind weitere redaktionelle Ergänzungen vorgenommen worden. Die ergänzten bzw. geänderten Planunterlagen sind dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Bestätigung der Erfüllung der Auflage erneut zugeleitet worden.

Mit Erlaß vom 03. Juni 2004, Az.: IV 647 – 512.111-62.06, ist von Seiten des Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein die Erfüllung der Auflagen und die Beachtung der Hinweise gemäß Genehmigungserlaß vom 14. April 2004 bestätigt.

redaktionell ergänzt gemäß
(S) Genehmigungserlaß MDI vom 14.04.2004,
Az.: IV 647-512.111-62.06(04.Änd.) sowie
Beschuß der Stadtvertretung vom 29.04.2004

redaktionell
ergänzt gemäß
Erlaß MDI vom
03. Juni 2004

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden innerhalb des Stadtgebietes an verschiedenen Stellen in unterschiedlichem Umfang Änderungen des Darstellungsinhaltes vorgenommen. Hierbei sind auch Prüfaufträge zu Änderungen berücksichtigt, die mit dem Entwurfsbeschluß als Änderungen in die Entwurfsfassung einfließen.

Bei den verschiedenen Teiländerungsbereichen handelt es sich um Grundlagen künftiger Siedlungsentwicklung sowie Berücksichtigung naturschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Belange bzw. Anpassungen an auf anderer Ebene vorbestimmter Planinhalte.

Für die betreffenden Deckblattausschnitte A, B, C und D sowie die Teiländerungsbereiche 1 bis 3 und 5 bis 9a der Flächennutzungsplanänderung ist gleichfalls eine 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes durchgeführt und zwischenzeitig abgeschlossen. Hierbei ist eine Abstimmung zwischen den Darstellungen der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes und dem vorliegenden Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Es ist hierbei darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Deckblattes C die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Norden hin in Richtung Deckblatt B von den Abgrenzungen der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes geringfügig abweicht. Bei der Darstellung dieser Abgrenzung erfolgt in dem Deckblatt C eine Orientierung an die hier vorhandene Landschaftsstruktur des Baumreihenbestandes. In der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes liegt diese Abgrenzung westlich der Baumreihe in der landwirtschaftlichen Fläche. Die Abweichung zur Präzisierung der Darstellung wird als vertretbar angesehen.

In der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes ist gleichfalls auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Als Kartengrundlage dient die Montage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 für das Stadtgebiet Bargteheide aus dem Jahre 2001. Eine topographische Ergänzung der Karte ist nicht vorgenommen worden.

Zur Lageverdeutlichung ist als Anlage eine Übersicht im Maßstab 1 : 50.000 wiedergegeben, innerhalb der der topographische Ausschnitt der Kartengrundlage des Stadtgebietes der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist. In diesem Ausschnitt ist darüber hinaus nicht maßstabsgerecht der Bereich der jeweiligen Deckblattausschnitte markiert.

Innerhalb des Deckblattausschnittes A, B, C und D der Entwurfsfassung sind verschiedene Änderungen vorgenommen, die auf die Darstellung von Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft zusammengefaßt werden können. Mit der Entwurfsfassung sind teilweise Änderungen und Überarbeitungen des bisherigen Darstellungsinhaltes vorgenommen worden. Es ist ergänzend der Teiländerungsbereich 9a, an der Theodor-Storm-Straße gelegen, aufgenommen und der bisherige Teiländerungsbereich 4 herausgenommen worden. Für die Entwurfsfassung August 2003 ergibt sich folgende Flächenbilanz der Neudarstellungen:

- Wohnbauflächen	3,21 ha
- Gemischte Bauflächen	0,78 ha
- Gewerbliche Bauflächen	1,31 ha
- Sonderbauflächen	4,55 ha
- Verkehrsflächen	0,62 ha
- Flächen für die Abwasserbeseitigung	1,96 ha
- Grünflächen	18,64 ha
- Flächen für die Landwirtschaft	<u>1,72 ha</u>
Gesamtänderungsflächen	<u>32,79 ha</u>

Dem Erläuterungsbericht ist unter Ziffer 5 eine überarbeitete detaillierte Flächenermittlung/Flächenverteilung, Entwurf August 2003, nach Nutzungen und Teiländerungsbereichen tabellarisch aufgelistet, beigelegt.

Übersicht im Maßstab 1 : 50.000



2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt durch die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplanes zu aktualisieren und an zwischenzeitig eingetretene Veränderungen anzupassen sowie absehbaren künftigen Veränderungen Rechnung zu tragen.

Zur Vorbereitung der Beschlußfassung der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum gefaßten Vorentwurfsbeschluß sind die seinerzeit zur Änderung vorgesehenen Teiländerungsbereiche in insgesamt sechs Einzelblättern dargestellt worden. In der erarbeiteten Vorentwurfsfassung wurden diese teilweise zusammengefaßt und hierbei auch neu geordnet.

Ein Teil der verschiedenen Teiländerungsbereiche soll Grundlage verbindlicher Überplanung sein. Hierzu sind Hinweise bei den jeweiligen Ausführungen zu den Teiländerungsflächen gegeben.

Es handelt sich bei den Teiländerungsbereichen um Teilbereiche an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes unterschiedlichen Inhaltes und unterschiedlichen Umfanges.

Zur Sicherung der Übersichtlichkeit und Einordnung in das Stadtgebiet ist die Darstellungsweise mit Deckblattausschnitten gewählt, in der über den tatsächlichen Änderungsumfang hinaus noch angrenzende Darstellungsinhalte des Ursprungsflächennutzungsplanes sowie für Teilbereiche auch bereits seiner 1. bzw. 2. Änderung wiedergegeben sind, damit der Änderungsinhalt auch deutlich in einem größeren Zusammenhang dargestellt und erkannt werden kann.

Die jeweiligen Deckblattausschnitte sind mit den Buchstaben A bis D bezeichnet und stellen innerhalb des Deckblattausschnittes den aktuellen Planungsstand dar. Der Deckblattausschnitt E der Vorentwurfsfassung ist nicht mehr Gegenstand der Entwurfsfassung.

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Ziele der einzelnen Änderungsbereiche dargelegt und deren Auswirkungen knapp beschrieben. Auf weitergehende Ausführungen zu den Gründen, Zielen und Auswirkungen zur vorliegenden Planung wird jedoch verzichtet, da unter Ziffer 3 dieses Erläuterungsberichtes, Inhalt der vorliegenden Planung, zu den einzelnen Teiländerungsbereichen weitere umfangreiche spezielle Erläuterungen wiedergegeben werden.

Deckblatt A

In dem Deckblattausschnitt A wird der Komplex der ehemaligen Postlehranstalt „Malepartus“ neu geordnet zur Entwicklung eines Bereiches für Pflegen und Wohnen, speziell zur Altenbetreuung und -pflege mit zugehöriger Infrastruktur und zugehörigen Therapieeinrichtungen.

Dies bedingt auch eine Neuordnung der Grün- und Freifläche. Hierbei soll für den Nordwestteil des Grundstückes Malepartus insbesondere die Struktur der hier vorhandenen Parkanlage gesichert und weiter entwickelt werden, unter Einbeziehung und Zuordnung einzufügender Baubereiche. Über die bauliche Umnutzung des ehemaligen Hauptgebäudes mit seinen verschiedenen Einrichtungen und dem Bettenhaus am Regenrückhaltebecken hinaus sind hier an verschiedenen Stellen teilweise erhebliche bauliche Neuentwicklungen vorgesehen, die jedoch, soweit möglich, Rücksicht auf den Großgrünbestand der Parkanlage und dem östlich angrenzenden Waldbereich nehmen.

redaktionell angepaßt gemäß Hinweis 3
(S) Genehmigungserlaß MDI vom 14.04.2004,
Az.: IV 647-512.111-62.06(04.And.) sowie
Beschluß der Stadtvorstellung vom 29.04.2004

Hierbei ist darauf zu achten, dass eine Waldumwandlung vorgenommen worden ist zur Sicherung vorhandenen und städtebaulich notwendigen weiteren Baubestandes unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Waldabstandes nach § 32(5) Landeswaldgesetz (LWaldG). Hierbei sind auch erste Erkenntnisse aus neuesten Bestandserhebungen zur vorhandenen Fauna berücksichtigt. Das Verfahren zur Waldumwandlung ist zwischenzeitig durch den Grundstückseigentümer durchgeführt. Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung für überplante Waldflächen im Planbereich der Teiländerungsfläche 1 wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn mit Erlaß vom 22. März 2004 vom Forstamt Trittau als Untere Forstbehörde genehmigt.

Deckblatt B

Im Bereich des Deckblattes B wird die zwischenzeitig nicht mehr erforderliche Waldneuanpflanzung westlich der Verlängerung des Weges Langenhorst zurückgenommen und landschaftsverträglicher nunmehr wieder als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Deckblatt C

Im Deckblattausschnitt C werden im Bereich östlich der Straße Am Redder, südlich des Wiesenweges und nördlich des Carl-Benz-Weges Nutzungsanpassungen insbesondere aufgrund zwischenzeitig erfolgter verbindlicher Überplanungen vorgenommen.

Mit der Entwurfsfassung sind die Verkehrsplanungen zur Verbesserung der Verkehrsabläufe durch die Darstellung einer Straßenverbindung zwischen dem bisherigen Gewerbegebiet und dem neuen Gewerbegebiet Langenhorst sowie die zusätzliche Anbindung an die Hammoorer Chaussee nicht mehr Planinhalt.

Im Gewerbegebiet Langenhorst, östlich der Anbindungsstraße Otto-Hahn-Straße, ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vorgesehen. Hierzu sind teilweise spezielle Ausführungen unter dem betreffenden Teiländerungsbereich wiedergegeben.

Weiter wird am Nordrand des Gewerbegebietes Langenhorst die gewerbliche Entwicklung gefördert, in dem hier nicht nur wie bisher untergeordnete Baubereiche möglich sind, sondern die bisher nur eingeschränkt nutzbaren Bauflächen weiterentwickelt werden sollen.

Am Nord/Nordstrand des Gewerbegebietes Langenhorst werden die Nutzungen und Übergangsbereiche zur freien Landschaft hin differenzierter dargestellt und somit an das Ergebnis der verbindlichen Überplanung angepaßt, soweit dies vertretbar ist.

Deckblatt D

Mit den Änderungen östlich der Bahn werden die Vorgaben einer gesonderten Ausbauplanung zur Errichtung der hier vorgesehenen Park and Ride-Anlage einschließlich deren Erweiterung zur Schaffung einer 2. Parkplatzebene berücksichtigt und die angrenzenden Bereiche des vorhandenen Grüns und eines kleineren Baugebietes in ihrer Nutzung angepaßt.

Weiter wird im Deckblatt D südlich der Theodor-Storm-Straße eine Wohnbauflächenerweiterung zur Entwicklung eines kleineren Siedlungsbereiches mit eingebundenen altengerechten Wohnanlagen dargestellt. Darüber hinaus wird eine Flächensicherung für mittel- bis langfristig erforderliche Sportanlagen vorgenommen und die übrigen Bereiche des Schulzentrums neu abgegrenzt.

In die Entwurfsfassung ist eine kleinere Teilfläche an der Theodor-Storm-Straße einbezogen, mit der der Bereich der ehemaligen Sozialstation, bisher dargestellt als Fläche für den Gemeinbedarf, künftig als Wohnbaufläche entwickelt werden soll.

ergänzt gemäß Genehmigungserlaß MDI
vom 14.04.2004, Az.: IV 647-512.111- 62.06
(04.Änd.) sowie Beschluß der Stadtvertretung
vom 29.04.2004 zur Aufgabenerfüllung

Für die im Deckblatt D beschriebenen neu entwickelten Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Sportanlagen – sind ergänzend Ausführungen zu den bestehenden Immissionsproblematiken auch gegenüber den östlich liegenden Verkehrszügen der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck und der Bahnhofstraße als Kreisstraße 12 aufgenommen zur Erfüllung der Auflage aus dem Genehmigungserlaß.

Deckblatt E

Der Bereich des Deckblattausschnittes E mit seinen bisherigen Teiländerungsbereichen 10 bis 22, gemäß Vorentwurfsfassung, ist nicht mehr Änderungsbereich der vorliegenden Entwurfsfassung. Für den Bereich des Deckblattausschnittes E ist die Aufstellung einer 5. Änderung und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der bisherigen Vorentwurfsfassung vorgesehen.

Mit der letzten Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 22. Oktober 2003; Az.: IV – 912-512.12-4.ÄF, wird für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Deckblattausschnitte A, B, C und D mit ihren Teiländerungsbereichen (Teiländerungsbereich 1 bis 3 und 5 bis 9a) bestätigt, dass mit den damit verfolgten Planungsabsichten insgesamt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen stehen.

3. Inhalt der vorliegenden Planung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn, umfaßt ab der Entwurfsfassung insgesamt 4 Deckblattausschnitte, die über das östliche Stadtgebiet verteilt sind und innerhalb derer die Teiländerungsbereiche der 4. Änderung dargestellt sind. Die Teiländerungsbereiche sind mit den Ziffern 1 bis 9a bezeichnet, wobei der Teiländerungsbereich 4 entfallen ist. In den nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Teiländerungsbereichen ist gleichfalls auch eine Zuordnung zum Deckblattausschnitt wiedergegeben. Die Deckblattausschnitte sind in der Planzeichnung bezeichnet und die Teiländerungsbereiche sind gleichfalls mit einer Ordnungsziffer versehen, wobei zu beachten ist, dass die jeweiligen Teiländerungsbereiche teilweise aus mehreren einzelnen Teiländerungsflächen bestehen.

In den umgrenzten Teiländerungsbereichen sind neben den tatsächlichen Änderungsflächen auch Bereiche eingebunden, die bereits mit der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes 1993 – bzw. der 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden sind. Unter den jeweiligen Teiländerungsbereichen sind hierzu kurze Erläuterungen aufgenommen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie Hauptversorgungsleitungen, sowohl oberirdisch als auch unterirdisch einschließlich der Transformatorenstationen werden, sofern sie bisher noch nicht dargestellt sind, ohne Ordnungsziffer in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies betrifft auch die übrigen Hauptversorgungsleitungen, wie z.B. Gas oder Wasser, soweit sie sich innerhalb des jeweiligen Deckblattausschnittes befinden.

Vorhandene, besonders geschützte Landschaftsbestandteile, wie gesetzlich geschützte Biotope nach § 15a Landesnaturschutzgesetz sowie vorhandene geschützte Knicks nach § 15b Landesnaturschutzgesetz, werden in dem jeweiligen Deckblattausschnitt gleichfalls übernommen, entsprechend dargestellt und gekennzeichnet ohne Zuordnung einer Ordnungsziffer, dies betrifft auch die vorhandenen Kleingewässer, wobei zur Verdeutlichung gegebenenfalls weitere Hinweise in der Planzeichnung aufgeführt sind. Darüber hinaus sind auch Inhalte aus der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes übernommen.

Deckblatt A

Teiländerungsbereich 1

Innerhalb des umgrenzten Teiländerungsbereiches 1 sind neben den nachfolgend beschriebenen Änderungen als bereits bestehender Bestand auch Flächen als Grünflächen – Parkanlage – sowie Wald aus der Neuauftellung 1993 des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Im Bereich Malepartus, östlich teilweise rückwärtig der Déviller Straße und südlich des Tremsbütteler Weges, befand sich bisher die Postlehranstalt der Deutschen Telekom. Diese Nutzung ist zwischenzeitig aufgegeben. Ein Investor hat diese großzügig geschnittenen Flächen und Einrichtungen erworben, um hier eine umfangreiche Alten-, Pflege- und Rehabilitationseinrichtung zu entwickeln mit zugehörigen Einrichtungen wie Therapiezentrum und Wohnanlagen für betreutes Wohnen bzw. sonstige alten- und behindertengerechte Wohnungen. Einbezogen werden auch Einrichtungen für Fort- und Weiterbildungen. Im untergeordneten Umfange ist eine wohnbauliche Entwicklung entlang der Baufläche auf der Ostseite der Déviller Straße vorgesehen. Für den Gesamtbereich ist weiter die Entwicklung von erforderlicher Infrastruktur der verschiedensten Art, bezogen auf den Gesamtbedarf der Einrichtungen, angedacht.

Unerlässlich hierfür ist eine städtebauliche Neugliederung der bisherigen Nutzungsvorgaben, die insbesondere auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Immissionsschutzes in diesem Raum berücksichtigt.

Zur Darstellung der städtebaulichen Ziele werden die nunmehr erforderlichen Bauflächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Pflegen und Wohnen – neu geordnet zusammengefaßt. Lediglich östlich der Déviller Straße und zwischen den beiden hier bereits dargestellten Wohnbauflächen gelegen, wird ein Bereich als Wohnbaufläche entwickelt.

Der nördliche Teil dieses Bereiches entlang des Tremsbütteler Weges stellt sich überwiegend als Parkanlage dar. Zum Erhalt und zur langfristigen Sicherung dieses wertvollen Landschaftsbereiches wird dieser Teilbereich neu abgegrenzt und als Grünfläche – Parkanlage – neu dargestellt unter Einbeziehung des verbleibenden Bestandes. Diese Grünfläche – Parkanlage – umfaßt nunmehr eine Gesamtfläche von ca. 2,88 ha. Sie war in ihrem nördlichen Teil mit ca. 1,17 ha und einem kleineren südlichen Bereich mit ca. 0,42 ha als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Postlehranstalt – dargestellt. Der übrige Bereich der Gesamtfläche war bisher als Grünfläche – Parkanlage – mit einer Fläche von ca. 1,29 ha dargestellt. Die Änderungsfläche der tatsächlichen Neudarstellung umfaßt somit ca. 1,59 ha.

Östlich der Déviller Straße wird im Bereich der bisherigen Parkplatzanlage und den Gartenflächen der Postlehranstalt eine Fläche von ca. 0,88 ha als Wohnbaufläche neu dargestellt. Sie umfaßt die Fläche zwischen den bereits dargestellten Wohnbauflächen östlich der Déviller Straße, von der Déviller Straße bis einschließlich der hier verlaufenden privaten Zuwegung innerhalb der Anlage. Diese Fläche war bisher vollständig als Grünfläche – Parkanlage – ausgewiesen.

Östlich an die vorgenannten Wohnbauflächen angrenzend und teilweise nach Norden rückwärtig der Altbebauung an der Déviller Straße liegend, wird eine Fläche mit ca. 0,50 ha als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Pflegen und Wohnen – neu dargestellt. Diese neu dargestellte Sonderbaufläche war in ihrem nördlichen Teil rückwärtig der Altbebauung der Déviller Straße mit einer Fläche von ca. 0,36 ha als Sonderbaufläche – Postlehranstalt – und ihrem südlichen Teil als Grünfläche – Parkanlage – mit einer Fläche von ca. 0,14 ha ausgewiesen.

Südlich des Tremsbütteler Weges, den Altbaubereich der bisherigen Postlehranstalt umfassend bis hin zur Altbebauung rückwärtig der Déviller Straße, wird eine Fläche von ca. 2,25 ha als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Pflegen und Wohnen – neu dargestellt. Diese Fläche liegt faßt vollständig innerhalb des bereits bisher dargestellten Sonderbauflächenbereiches mit der bisherigen Zweckbestimmung – Postlehranstalt-. Lediglich an seinem Ostrand war bisher die Waldabgrenzung anders dargestellt, so dass nunmehr zwei kleine Teilflächen des angrenzenden Waldes mit einer Fläche von insgesamt 0,14 ha einbezogen werden.

Für die größere Sonderbaufläche ist an ihrer Nordostecke der notwendige Waldabstand von 30 m nicht einzuhalten unter Berücksichtigung des für die Gesamtanlage erforderlichen Bauvolumens. In Vorabstimmung mit dem zuständigen Forstamt Trittau ist aufgrund vorliegender Aufmaße des Waldabstandes die für die Planung festgelegte Waldgrenze aufgenommen und in der Planung als westliche Abgrenzung der Waldfläche neu berücksichtigt.

redaktionell angepaßt gemäß Hinweis 3
(S) Genehmigungserlaß MDI vom 14.04.2004,
Az.: IV 647-512.111-62.06(04.Änd.) sowie
Beschluß der Stadtvertretung vom 29.04.2004

Im nördlichen Teil ist aus vorgenannten Gründen eine Waldumwandlung durchgeführt worden. Die betroffenen Flächen sind in der vorliegenden Planung als Grünfläche – Schutzgrün- neu dargestellt und umfassen eine Fläche von ca. 0,20 ha. Diese Fläche war bisher als Sonderbaufläche – Postlehranstalt – mit 0,11 ha und als Wald mit 0,09 ha ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Änderung im Teiländerungsbereich 1 wird die tatsächliche Waldgrenze nunmehr als Nutzungsabgrenzung berücksichtigt.

Durch die Neufestlegung der Waldabgrenzung und der durchgeführten Waldumwandlung südlich des Tremsbütteler Weges zu Gunsten der erforderlichen baulichen Entwicklung in der angrenzenden Sonderbaufläche wird die bisher dargestellte Waldfläche um eine Fläche von ca. 0,19 ha reduziert. Diese Flächenreduzierung ist nicht gleichzusetzen mit der erforderlichen Fläche der Waldumwandlung, da die Waldumwandlung sich auf die nunmehr tatsächlich festgelegte Waldgrenze bezieht.

Südlich der vorgenannten Sonderbaufläche befindet sich ein Teich, der jedoch tatsächlich Regenwasserrückhalteinrichtung für diesen umfangreichen bereits bestehenden Siedlungskomplex ist. Dieser Bereich von ca. 0,47 ha war bisher als Wasserfläche ausgewiesen und wird nunmehr aufgrund seiner technischen Funktion als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserrückhaltebecken – neu dargestellt.

Mit dieser umfangreichen Neuordnung kann die Grundlage einer vielschichtig strukturierten Alten- und Pflegeeinrichtung, Altenwohnanlage bzw. Reha- und Therapiezentrum entwickelt werden. Es ist hier vorgesehen sowohl den hochwertigen Landschaftsraum der Parkanlage und der östlich angrenzenden Waldflächen wie auch die Gesamtanlage mit ihren teilweise besonderen Einrichtungen der Allgemeinheit offen zu halten. Hierfür ist eine verbindliche Überplanung dieses Areals vorgesehen, für die weitergehende differenzierende Vorgaben zu entwickeln sind, die die verschiedenen Pflege und Wohnbedürfnisse dieser Anlagen des Komplexes sichern.

In der verbindlichen Überplanung sind auch gutachtliche Untersuchungen zur Sicherung notwendiger baulicher Maßnahmen bezüglich des erforderlichen Schallschutzes gegenüber der Kreisstraße 12 (Tremsbütteler Weg) anzufertigen. Zur Aufarbeitung der grünordnerischen Belange ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes vorgesehen.

redaktionell angepaßt gemäß Hinweis 3
(S) Genehmigungserlaß MDI vom 14.04.2004,
Az.: IV 647-512.111-62.06(04.Änd.) sowie
Beschluß der Stadtvertretung vom 29.04.2004

Von seiten des zuständigen Forstamtes ist in einer gesonderten Planunterlage die Waldgrenze gegenüber dem Siedlungsbereich festgelegt. Für den überwiegenden Teil der neu entwickelten Sonderbauflächen kann der erforderliche Waldabstand zu den östlich gelegenen Waldflächen auch in der weitergehenden verbindlichen Überplanung eingehalten werden. Lediglich in der Nordostecke der Sonderbaufläche wurde auf Grund zu geringerer Waldabstände eine Waldumwandlung durchgeführt. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wurde von dem künftigen Investor durchgeführt. Die Waldumwandlung wurde vom Forstamt Trittau als Untere Forstbehörde mit Erlaß vom 22. März 2004 genehmigt. In der Planzeichnung sind die umgewandelten Waldflächen berücksichtigt und als Grünfläche – Schutzgrün – neu dargestellt. Unter diesem Ansatz der Waldumwandlung kann auch in diesem Bereich für die künftig hier zu errichtenden umfangreichen baulichen Anlagen der erforderliche Waldabstand eingehalten werden.

Von seiten des privaten Grundstückseigentümers wurde das Waldumwandlungsverfahren abgeschlossen und durch die zuständige Untere Forstbehörde genehmigt.

In der Planzeichnung sind die einzuhaltenden Waldabstände markiert und vermaßt dargestellt.

Nördlich der Teiländerungsfläche 1 befindet sich ein landwirtschaftlicher Intensivtierhaltungsbetrieb, zu dem verschiedene Fachgutachten bezüglich möglicher Geruchsimmissionen erstellt worden sind, sowohl durch anerkannte Gutachter als auch durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein in Kiel. Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 41 – Bereich Malepartus –, der wesentliche Teile des Teiländerungsbereiches 1 abdeckt, ist eine Übersicht erstellt, in der die Isolinien der möglichen Geruchsimmissionen aus dem Gutachten Prof. Dr. Oldenburg dargestellt sind und nachweisen, dass die künftigen Bauflächen der Sonstigen Sondergebiete und der Wohnbauflächen nicht unverträglich von Geruchsimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes beeinträchtigt werden.

Gemäß Hinweis 2 des Genehmigungserlasses ist darauf zu achten, dass innerhalb der einzuhaltenden Abstandsflächen keine bauliche Entwicklung stattfindet. Dies ist in der verbindlichen Überplanung zu beachten, insbesondere bezüglich der festzusetzenden überbaubaren Flächen.

Zum Nachvollzug ist der gleiche Ausschnitt der Übersicht aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 41 – Bereich Malepartus – in Verkleinerung nachfolgend wiedergegeben.

Übersicht aus dem Gutachten Prof. Dr. Oldenburg mit Darstellung der Isolinien zu möglichen Geruchsimmissionen



redaktionell angepasst gemäß Hinweis 2
(S) Genehmigungserlass MDI vom 14.04.2004,
Az.: IV 647-5/12.111-62.06(04.Änd.) sowie
Beschluss der Stadtvertretung vom 29.04.2004

Deckblatt B**Teiländerungsbereich 2**

Innerhalb des umgrenzten Teiländerungsbereiches 2 sind nur die nachfolgend beschriebenen Änderungen zur Entwicklung einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Östlich der bestehenden Ortslage der Stadt Bargtheide, südlich des zum Wiesenweg führenden Feldweges „Langenhorst“ ist im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der hier bereits vorhandene Neuwald östlich des Wiesenweges nach Osten hin erweitert und als Waldfläche dargestellt worden. Es handelt sich hier um einen Bereich, der für eine genehmigte Waldumwandlung neu angepflanzt werden sollte. Die Ersatzflächen der Waldneuanpflanzung sind über die Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn jedoch an anderer Stelle im Kreisgebiet entstanden, so dass die Fläche zur Waldneubildung nicht mehr als erforderlich angesehen wird.

Aufgrund des mangelnden Erfordernisses und insbesondere im Hinblick auf die Lage in einem Niederungsbereich mit einer unmittelbar angrenzenden ökologisch hochwertigen Grünlandfläche wird die Neuentwicklung eines Waldes in diesem Bereich nicht mehr geplant.

Diese Fläche von insgesamt 1,72 ha wird nunmehr als Fläche für die Landwirtschaft neu dargestellt. Diese Fläche war bisher als Waldfläche ausgewiesen.

Deckblatt C

Innerhalb des Deckblattes C sind mit der Entwurfsfassung insgesamt 4 Teiländerungsbereiche zusammen zu fassen. Der bisherige Teiländerungsbereich 4 entfällt.

Es sind zum einen Änderungen südlich rückwärtig des Wiesenweges bzw. südlich rückwärtig der Straße Am Knick sowie nordöstlich rückwärtig des Carl-Benz-Weges. Sie sind im Teiländerungsbereich 3 zusammengefaßt.

Im Verlaufe der Rudolf-Diesel-Straße nach Südosten hin war in der Vorentwurfsfassung eine verkehrliche Verbindung zum Gewerbegebiet Langenhorst bzw. eine zusätzliche verkehrliche Verbindung in Verlängerung der Rudolf-Diesel-Straße zur Landesstraße 89 (Hammoorer Chaussee) vorgesehen. Diese war als Teiländerungsbereich 4 bezeichnet. Mit dem ergänzenden Entwurfs- und Auslegungsbeschluß der Stadtvertretung vom 26. Juni 2003 ist dieser Teiländerungsbereich 4 nicht mehr Planbestandteil der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dies begründet sich auf durchgeführte Verwaltungsgespräche mit betroffenen Fachbehörden bis hin zu Ministerien. Als gegenwärtiger Lösungsansatz wurde von den betroffenen Fachbehörden lediglich eine zusätzliche Rechtsabbiegespur als Zufahrtnahme in das Gewerbegebiet zur Rudolf-Diesel-Straße hin als mögliche Lösung in Aussicht gestellt. Hierzu ist jedoch kein besonderes Änderungsverfahren auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese von seiten der Stadt nach wie vor gewünschte verkehrliche Verbindung wird voraussichtlich inhaltlich mit der zur Aufstellung vorgesehenen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut aufgearbeitet und fortgeführt.

Im Bereich des Gewerbegebietes Langenhorst, nördlich der Hammoorer Chaussee und östlich der Anbindungsstraße Otto-Hahn-Straße, ist die Entwicklung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Lebensmittelmarkt, Bau- und Getränkemarkt als Nahversorgungszentrum – Langenhorst vorgesehen. Dies ist als Teiländerungsfläche 5 bezeichnet.

Am Nordwestrand des Gewerbegebietes Langenhorst sind Bauflächenerweiterungen als gewerbliche Bauflächen und Nutzungsanpassungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft hin vorgesehen. Dies ist als Teiländerungsbereich 6 bezeichnet.

Am Nordostrand des Gewerbegebietes Langenhorst sind aufgrund der bestehenden Landschaftsstruktur in der verbindlichen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 5c, abweichend von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes differenzierte Nutzungsinhalte festgesetzt, die insbesondere Rücksicht auf die hier vorhandene Landschaftsstruktur nehmen. Diese grundlegenden Vorgaben sollten nunmehr auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dies ist als Teiländerungsbereich 7 bezeichnet und als Nutzungsanpassung anzusehen.

Teiländerungsbereich 3

Innerhalb des umgrenzten Teiländerungsbereiches 3 sind neben den nachfolgend beschriebenen Änderungen als bisheriger Bestand auch Wohnbauflächen aus der Neuaufstellung 1993 des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Bauflächen südwestlich der Straße Am Knick, südöstlich der Straße Am Redder, sind im Zuge der verbindlichen Überplanung über die Vorgaben der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen hinaus erweitert worden. Die bisher ausgewiesene Wohnbaufläche südwestlich der Straße Am Knick wird angepaßt und von bisher ca. 35 m Tiefe auf nunmehr 55 m Tiefe neu dargestellt. Hierdurch werden gegenüber der bisherigen Ausweisung insgesamt ca. 0,42 ha zusätzliche Wohnbauflächen in diesem Bereich dargestellt. Sie sind bereits als Bauflächen verbindlich entwickelt. Die bisher hier ausgewiesene Grünfläche als Schutzgrünfläche wird reduziert und entlang der Südwestgrenze der Bauflächen in einer Tiefe von nur noch ca. 15 m dargestellt. Im Zuge der durchgeführten verbindlichen Überplanung sind auf den Bauflächen entlang dieser Schutzgrünfläche Flächen nach § 9(1)20 BauGB festgesetzt und auf Dauer als Grün- und Freiflächenbereich der Baugrundstücke zu erhalten.

Südlich des Baugebietes am Wiesenweg, mit Anbindung an die Straße Am Knick, ist zwischenzeitig eine umfangreiche Regenwasserrückhalteanlage entwickelt, für die noch Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen sind. Dieser Bereich mit einer Fläche von ca. 0,92 ha wird nunmehr als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserkläranlage – neu dargestellt. Diese Fläche war bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Nordöstlich rückwärtig des Carl-Benz-Weges ist zwischenzeitig durch den Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung eine rückwärtige Erweiterung der Gewerbegebietsfläche entwickelt und verbindlich überplant. Hierbei sind die neu entwickelten Bauflächen in einer Tiefe von nunmehr 60 m festgelegt. Hierbei ist der Bereich der gewerblichen Baufläche nordöstlich rückwärtig des Carl-Benz-Weges durch ein lineares Grünelement als Grünfläche – Extensivgrünland teilweise mit Baumbestand – entwickelt. Hierfür sind in diesem Bereich die Darstellungen im Flächennutzungsplan angepaßt worden. Durch diese Anpassungen ist der Zuschnitt der Darstellung der gewerblichen Bauflächen verändert worden. Es sind jedoch keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen dargestellt. Lediglich die Grünfläche als Extensivgrünland teilweise mit Baumbestand ist neu entwickelt mit einer Fläche von ca. 0,97 ha. Dieser Grünflächenbereich war in seinem südöstlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und umfaßte hier eine Fläche von ca. 0,48 ha. Der nordwestliche Teil war bisher als Gemischte Baufläche mit einer Fläche von 0,44 ha und als gewerbliche Baufläche mit einer Fläche von 0,05 ha ausgewiesen.

Teiländerungsbereich 4 (entfällt)

Nördlich der Hammoorer Chaussee war zwischen dem Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße und dem Gewerbegebiet Langenhorst eine verkehrliche Verbindung sowie eine mögliche zusätzliche Anbindung an die Landesstraße 89 (Hammoorer Chaussee) vorgesehen.

Dieser Teiländerungsbereich ist mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26. Juni 2003 nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung. Er wird gegebenenfalls mit der zur Aufstellung vorgesehenen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes neu aufgearbeitet und fortgeführt.

Teiländerungsbereich 5

Innerhalb des umgrenzten Teiländerungsbereiches 5 sind nur die nachfolgend beschriebenen Änderungen zur Entwicklung einer Sonderbaufläche dargestellt.

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Langenhorst ist im Eckbereich der Hammoorer Chaussee und südöstlich der Otto-Hahn-Straße als Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums vorgesehen als städtebauliche Ergänzung und Erweiterung des Nutzungskonzeptes dieses Gewerbegebietes. Aufgrund der Größe der hier zur Ansiedlung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich. Dieser Bereich mit einer Fläche von ca. 1,80 ha wird nunmehr als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Lebensmittelmarkt, Bau- und Getränkemarkt – geändert und neu dargestellt. Diese Flächen waren im gleichen Umfang bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit dieser Änderung soll ein angemessener Umfang von Einzelhandelsbetrieben als Nahversorgungszentrum die übrige Entwicklung des Gewerbegebietes fördern. In der verbindlichen Überplanung dieses Änderungsbereiches soll durch geeignete Nutzungseinschränkungen sichergestellt werden, dass ein innenstadtrelevantes Sortiment des Einzelhandels weitestgehend ausgeschlossen wird, um den Innenstadtbereich nicht unverträglich zu belasten.

Für diese Entwicklung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Lebensmittelmarkt, Bau- und Getränkemarkt – als bipolarer untergeordneter Standort in Ergänzung des Vollversorgers an der Ecke Hammoorer Chaussee/Am Redder ist eine gesonderte Standortfindung für Nahversorgungszentren innerhalb des Stadtgebietes entwickelt und aufgearbeitet worden., bei der insgesamt 26 Standorte abgeprüft wurden, inwieweit jeweils die Entwicklung von Nahversorgungszentren möglich ist.

Aus der Zusammenfassung und Bewertung dieser Standortfindung von Nahversorgungszentren werden die Inhalte zitierend nachfolgend wiedergegeben, wie sie zum vorliegenden Teiländerungsbereich (Bereich 16 der Untersuchung) festgelegt und beschlossen worden sind:

Der Bereich 16 (Teiländerungsbereich 5) am Südostrand des Stadtgebietes ist als Standortergänzung des bestehenden Vollversorgers an der Ecke Hammoorer Chaussee/Am Redder zu verstehen. Es handelt sich hierbei um einen Standort im Nahbereich, der sich bezüglich der Erreichbarkeit und zeitlichen zur Verfügungstellung deutlich hervorhebt. Er ist relativ kurzfristig zu entwickeln.

Der Bereich 16 (Teiländerungsbereich 5) an der Hammoorer Chaussee befindet sich zwar ortsabgesetzt in dem östlichen Gewerbegebiet, ist aber durchaus als Ergänzungsstandort dem Vollversorger an der Hammoorer Chaussee/Am Redder zuzuordnen. Hier ist die Möglichkeit gegeben, zu dem Lebensmittelbereich auch noch andere, im übrigen Stadtgebiet schwer unterbringbare Standorte von Einzelhandelsbetrieben, anzusiedeln. Von seiten der Stadt wird jedoch sichergestellt, dass die bisherige Zielrichtung dieses neuen Gewerbegebietes weiter eingehalten wird. Eine Einzelhandelsnutzung ist daher nur in diesem kleinen begrenzten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5c vorgesehen. Im übrigen soll weiter auch die grundsätzliche Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im bisher festgelegten Umfang gelten.

Der Standort 16 (Teiländerungsbereich 5) im Bereich Langenhorst wird zusammen als eine Einheit eines Einzelhandelsangebotes an zwei nahe zueinander gelegenen Standorten angesehen. Dies betrifft auch die sich zusätzlich ergebenden Verkehrsabläufe über die hinreichend leistungsfähige Hammoorer Chaussee, sowohl zur Innenstadt als auch zu den westlich gelegenen Stadtgebieten.

Darüber hinaus wird zur möglichen Frage der Innenstadtrelevanz auf eine ältere, in den Grundaussagen jedoch nach wie vor geltende Untersuchung der Stadt, verwiesen, in der als Ergebnis zu der seinerzeitigen Weiterentwicklung des Magnetmarktes, jetzt Famila, an der Hammoorer Chaussee/Ecke Am Redder, als Fazit festgestellt und empfohlen wird von seiten des Gutachters (gesa), das seinerzeitige Einzelhandelsobjekt im Gewerbegebiet in der damals aufgeführten Größenordnung und mit dem angegebenen Branchenmix zu realisieren.

Dieser Branchenmix umfaßt gemäß Gutachten:

- einen größeren Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt
- einen kleineren Bau- und Heimwerkermarkt
- einen größeren Lebensmittelfachdiscounter
- einen kleineren Textilfachmarkt
- eine mittleren Drogeriemarkt
- einen eher kleineren Schuh-/Sportmarkt
- einen eher kleineren Einrichtungsmarkt

Aus diesem Branchenmix ist als zweiter Standort im Nahbereich des bestehenden Vollversorgers der Getränkemarkt, der kleinere Bau- und Heimwerkermarkt sowie der Lebensmittelfachdiscounter als Ergänzung vorgesehen. Die Stadt geht davon aus, dass insbesondere auch aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und den angrenzenden Umlandgemeinden diese Entwicklung der Sonderbaufläche vertretbar ist und heutigen Anforderungen an ein Unterzentrum dient.

Es wird darauf hingewiesen, dass es weiterhin nicht Planungsziel ist, das Gewerbegebiet Langenhorst für darüber hinaus gehenden Einzelhandel zu öffnen.

Teiländerungsbereich 6

Innerhalb des umgrenzten Teiländerungsbereiches 6 sind nur die nachfolgend beschriebenen Änderungen zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen und Grünflächen unterschiedlicher Struktur sowie eines kleineren Verkehrszuges dargestellt.

Am Nordwestrand des Gewerbegebietes Langenhorst sind in der verbindlichen Bauleitplanung einzelne kleine Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Sie liegen im Bereich der bisherigen Darstellung der gewerblichen Grünflächen des Flächennutzungsplanes. Vorgesehen war hier jeweils nur eine untergeordnete Bebauung für Büro- bzw. Wohnnutzung und ähnliches. Das jeweils zugehörige Hauptgebäude des Gewerbebetriebes war zur Errichtung innerhalb der gewerblichen Bauflächen südöstlich bzw. südwestlich dieses Bereiches vorgesehen. Diese Konzept der Trennung grundsätzlich zusammengehörender baulicher Anlagen ist trotz intensivster Bemühungen nicht umsetzbar.

Zur sachgerechten Weiterentwicklung dieses Gewerbegebietes ist hier innerhalb der bisher dargestellten gewerblichen Grünfläche nunmehr die Entwicklung weiterer Bauflächen als gewerbliche Bauflächen mit einer Tiefe von ca. 40 m vorgesehen, so dass hier hinreichend Fläche für eine Erweiterung der hier bereits vorgesehenen Bauflächen und Nutzungen sowie auch zur Entwicklung notwendiger ergänzender Erschließungseinrichtungen gesichert werden kann. Diese Fläche von ca. 1,31 ha wird nunmehr als gewerbliche Baufläche neu dargestellt. Sie war bisher als gewerbliche Grünfläche ausgewiesen.

Mit der vorgesehenen verbindlichen Überplanung zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5c in diesem Bereich ist insbesondere auch die Problematik der ausreichenden Oberflächenwasserrückhaltung – und ableitung aufzuarbeiten. Der Nachweis des schadlosen Ablaufes in die Vorflut ist in diesem Zusammenhang nachzuweisen und ggf. durch die Anlage von Regenwasserklärbecken bzw. Regenwasserrückhaltebecken zu sichern.

Da mit der vorgenannten Änderung zur Darstellung der gewerblichen Bauflächen die gewerbliche Siedlungsentwicklung an dieser Stelle abgeschlossen wird, ist weiter die Änderung der bisher hier dargestellten gewerblichen Grünfläche in eine Grünfläche als extensiv genutzte Gras- und Krautflur vorgesehen. Diese Änderung erfolgt auch in Anlehnung an die Festsetzung in der verbindlichen Überplanung. Diese verbleibende Fläche von ca. 3,13 ha wird als Grünfläche – extensiv genutzte Gras- und Krautflur – neu dargestellt. Sie war bisher als gewerbebezogene Grünfläche dargestellt.

Zur Berücksichtigung der mit der verbindlichen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 5c vorgenommenen grünordnerischen Entwicklungen zwischen dem Gewerbegebiet Langenhorst und dem älteren Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße bzw. dem Carl-Benz-Weg erfolgt eine Anpassung der Nutzungsvorgaben in diesem umfangreichen Grünflächenbereich. Dieser Gesamtbereich zwischen den beiden Gewerbegebieten der Stadt war bisher als naturbelassene Grünfläche ausgewiesen.

Westlich des Gewerbegebietes Langenhorst, nördlich der Hammoorer Chaussee, wird bis zur nördlichen Begrenzung durch den hier in Ostwestrichtung verlaufenden Wirtschaftsweg die bisherige Grünfläche nunmehr in Grünfläche – Sukzessionsfläche – neu dargestellt. Sie umfaßt eine Fläche von ca. 3,50 ha.

Westlich an die vorgenannte Sukzessionsfläche angrenzend und durch die Hammoorer Chaussee bzw. den Wirtschaftsweg begrenzt, ist zwischenzeitig als Ausgleichsmaßnahme für das Gewerbegebiet Langenhorst eine Laubgehölzneuanpflanzung vorgenommen. Dieser Bereich wird nunmehr in seiner Nutzung angepaßt und als Grünfläche – Gehölzpflanzung – mit einer Fläche von ca. 0,49 ha neu dargestellt.

Der westlich der vorgenannten Gehölzpflanzung verlaufende Wirtschaftsweg soll als Mindestlösung der im Vorentwurfsverfahren vorgesehenen verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes Rudolf-Diesel-Straße/Carl-Benz-Weg an die Hammoorer Chaussee als ergänzende Gewerbegebietszufahrt (Rechtsabbiegespur) entwickelt werden. Dies ist mit den zuständigen Fachbehörden vorabgestimmt. Diese Fläche war bisher als Grünfläche – naturbelassene Grünfläche – ausgewiesen. Aufgrund des nunmehr vorgesehenen Nutzungszweckes wird der an das Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße/Carl-Benz-Weg verlaufende Bereich des Wirtschaftsweges als Verkehrszug neu dargestellt, um die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung dieser Rechtsabbiegespur zur ermöglichen und zu sichern. Er umfaßt eine Fläche von ca. 0,19 ha.

Nördlich des vorgenannten Wirtschaftsweges, zwischen den beiden Gewerbegebieten, wird der hier vorhandene Grünflächenbereich nunmehr geändert und als Grünfläche – extensiv genutzte Gras- und Krautflur – neu dargestellt. Auch dieser Bereich ist Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Langenhorst und umfaßt eine Fläche von ca. 7,02 ha.

Im Zuge der Entwicklung ist gleichfalls eine Gehölzpflanzung an der Ostseite des Gewerbegebietes Rudolf-Diesel-Straße/Carl-Benz-Weg nördlich des Wirtschaftsweges erfolgt. Diese Fläche ist gleichfalls Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Langenhorst und wird nunmehr als Grünfläche – Gehölzpflanzung – mit einer Fläche von ca. 0,41 ha neu dargestellt. An dem Westrand dieser Gehölzpflanzung wird die gesonderte Zufahrtnahme von der Hammoorer Chaussee zum Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße/Carl-Benz-Weg geführt. In der verbindlichen Überplanung sind hierfür die erforderlichen Flächen für die Zufahrtnahme zu entwickeln. Auf eine detaillierte Nutzungsabgrenzung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird jedoch verzichtet.

Die Gewerbegrundstücke am Südostrand des Carl-Benz-Weges sind im Zuge der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet Langenhorst durch die Entwicklung eines Gehölzstreifens abgegrenzt und in die Landschaft eingebunden. Diese Ausgleichsmaßnahme im Bereich der bisherigen Grünflächen wird als Grünfläche – Gehölzpflanzung – mit einer Fläche von ca. 0,57 ha neu dargestellt. Sie ist hier als linearer Gehölzzug entwickelt.

Mit den vorgenannten Änderungen im bisher dargestellten Grünflächenbereich zwischen den Gewerbegebieten erfolgt insbesondere eine Nutzungsanpassung an die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 5c.

Teiländerungsbereich 7

Innerhalb des umgrenzten Teiländerungsbereiches 7 sind nur die nachfolgend beschriebenen Änderungen zur Entwicklung einer Regenwasserkläranlage und Grünflächen unterschiedlicher Struktur dargestellt.

In der Nordostecke des Gewerbegebietes Langenhorst nördlich der bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen war bisher im Flächennutzungsplan die Entwicklung einer weiteren Waldfläche unter Einbeziehung einer Regenwasserkläranlage dargestellt. Im Zuge der verbindlichen Überplanung ist dieser Bereich insbesondere aus Rücksicht auf die hier vorhandene Landschaftsstruktur nur bedingt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Es sind hier wesentlich differenzierte Nutzungsvorgaben entwickelt und festgesetzt. Diese Vorgaben werden zur Anpassung auch als Darstellungsinhalt in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bei den nachfolgend beschriebenen Flächenreduzierungen der bisher ausgewiesenen Waldflächen handelt es sich nicht um eine Bestandsreduzierung. Der hier bestehende Wald verbleibt vollständig dargestellt.

Von seiten des Forstamtes Trittau ist angeregt, im nahen Umfeld dieses Teiländerungsbereiches zur Verbesserung der Waldsituation zusätzliche Waldflächen zu entwickeln und zu sichern. Dies wird von seiten der Stadt, losgelöst von diesem Planverfahren, beachtet und soweit möglich entwickelt. Auf besondere Darstellungen dieser Flächen wird jedoch verzichtet.

Mit der vorliegenden Änderung wird der hier bereits vorhandene nördlich angrenzende Mischwald nur noch im geringen Umfang nach Süden hin weiterentwickelt. Als Übergang zwischen Wald und der südlich liegenden gewerblichen Baufläche ist hier die Darstellung einer Grünfläche als extensiv genutzte Gras- und Krautflur vorgenommen. Der vorgenannt dargestellte und verbleibende Wald umfaßt nunmehr nur noch eine Fläche von ca. 1,64 ha. Die Fläche der neu dargestellten Grünfläche – extensiv genutzte Gras- und Krautflur – umfaßt eine Fläche von ca. 0,21 ha und war bisher als Wald ausgewiesen. Diese Grünfläche nimmt gleichzeitig die Aufgabe als Waldabstandsfläche wahr, so dass zur Sicherung der Waldabstandsfläche keine weitergehenden Belange hier zu berücksichtigen sind.

In der Planzeichnung ist hierzu ein Hinweis für die entsprechende Darstellung des Waldabstandes aufgenommen.

Westlich des Weges Langenhorst wird die bisherige Walddarstellung gleichfalls reduziert auf eine Fläche von nunmehr ca. 0,58 ha.

Zwischen diesen beiden vorgenannten Waldflächen wird eine Fläche zur Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser als Regenwasserkläranlage in einem deutlich größeren Umfang neu dargestellt. Diese Neudarstellung umfaßt eine Fläche von ca. 0,80 ha und war bisher als Regenwasserkläranlage mit einer Fläche von ca. 0,23 ha, als Wald mit einer Fläche von ca. 0,42 ha und als gewerbliche Baufläche mit einer Fläche von ca. 0,15 ha ausgewiesen.

Für die vorgenannte Regenwasserkläranlage wird ein naturnaher Übergangsbereich in die nördlich angrenzende freie Landschaft zwischen den beiden vorgenannten Waldflächen entwickelt. Dieser naturnahe Übergangsbereich wird als Grünfläche – extensiv genutzte Gras- und Krautflur – mit einer Fläche von ca. 0,21 ha neu dargestellt und war bisher als Wald ausgewiesen.

Zur Sicherung weiterer Übergangsflächen für das Gewerbegebiet wird südlich der Regenwasserkläranlage und des östlich liegenden Waldteiles eine Grünfläche als Parkanlage mit einer Fläche von ca. 0,39 ha neu dargestellt. Sie übernimmt für die östlich liegende Waldfläche gleichfalls die Funktion zur Einhaltung des Waldabstandes, so dass hierzu innerhalb der gewerblichen Baufläche keine weiteren Maßnahmen zu sichern sind. Dieser Grünflächenbereich war bisher als gewerbliche Baufläche mit einer Fläche von ca. 0,35 ha und untergeordnet als Regenwasserrückhaltebecken mit einer Fläche von ca. 0,04 ha ausgewiesen.

In der Planzeichnung ist hierzu ein Hinweis für die entsprechende Darstellung des Waldabstandes aufgenommen.

Deckblatt D

Innerhalb des Deckblattes D sind mit der Entwurfsfassung insgesamt 3 Teiländerungsbereiche zusammen zu fassen. Der Teiländerungsbereich 9a ist neu aufgenommen.

Es sind zum einen Änderungen und Erweiterungen zur Anlage der Park and Ride-Anlage östlich der Bahn und zur Flächensicherung der Erschließungsstraße An den Stücken einschließlich der Neuordnungen eines Grünbereiches zwischen der Park and Ride-Anlage und der östlich angrenzenden Wohnbebauung zu entwickeln. Darüber hinaus ist zwischen den südlich liegenden gewerblichen Bauflächen und den nördlich liegenden Wohnbauflächen für einen kleineren Teilbereich die Entwicklung einer Gemischten Baufläche vorgesehen. Dies ist als Teiländerungsbereich 8 bezeichnet.

Westlich der Verlängerung der Bahnhofstraße, Richtung Südring, wird nunmehr eine Grünfläche als Fläche für Sportanlagen entwickelt. Sie wird zur Bahnhofstraße hin durch eine schmale Grünfläche – Schutzgrün – abgegrenzt. Weiter wird südwestlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße bis zum Schulzentrum hin eine Wohnbauflächenerweiterung vorgenommen. Dies ist als Teiländerungsbereich 9 bezeichnet.

An der Südecke Theodor-Storm-Straße/Am Schulzentrum wird eine neue kleinere Wohnbaufläche entwickelt, da die bisher hier vorhandene Sozialstation seit längerem an einen anderen Standort verlegt ist. Dies ist als Teiländerungsbereich 9a bezeichnet.

Teiländerungsbereich 8

Innerhalb des umgrenzten Teiländerungsbereiches 8 sind nur die nachfolgend beschriebenen Änderungen zur Entwicklung einer Park and Ride-Anlage, einer Grünfläche und einer Gemischten Baufläche dargestellt.

Für die Park and Ride-Anlage östlich der Bahn sowie zur Entwicklung der Erschließungsstraße An den Stücken ist auf einer gesonderten Planungsebene eine umfassende Konzeption erstellt, die neben einer künftigen Erweiterung der Park and Ride-Anlage durch eine 2. Ebene auch die Anbindungen an den Bahnhof und die Tunnelanlage unterhalb der Bahngleise berücksichtigt.

Auf der Grundlage dieser gesonderten Ausbauplanung und der zwischenzeitig getätigten Ankäufe von ehemaligen Bahnflächen durch die Stadt für diese Park and Ride-Anlage ergeben sich neue Abgrenzungen gegenüber der bisher als Bahnanlage dargestellten Bereiche der Deutschen Bahn AG. Für die betreffenden Flächen der nicht mehr benötigten Bahnanlagen, die künftig den Flächen der Park and Ride-Anlage zugeordnet sein sollen, ist das Entwidmungsverfahren durch das zuständige Eisenbahnbundesamt durchgeführt und abgeschlossen, so dass diese Flächen nunmehr in der Planungshoheit der Stadt liegen. Bei dieser Ausbauplanung für die Straße An den Stücken, als auch für die Park and Ride-Anlage, wird die Verbindung vollständig vom Tremsbütteler Weg her bis zum Hammoorer Weg hin berücksichtigt. Aufgrund der Veränderungen der Anordnung der Parkplatzflächen dieser Park and Ride-Anlage ist ein Erhalt des hier östlich angrenzenden vorhandenen Grünbereiches möglich. In diesen Grünbereich einbezogen sind auch Teile der bisher dargestellten Fläche der Park and Ride-Anlage als auch der bisher dargestellten Wohnbauflächen, die für die jeweilige Nutzung als Park and Ride-Anlage bzw. Wohnbaufläche nicht mehr verwendet werden. Diese neuen Grünbereiche werden nunmehr als Grünfläche – Extensivgrünland mit Baumbestand – in die Darstellung übernommen.

Südlich dieses nunmehr vorgesehenen Grünbereiches bis zu den vorhandenen gewerblichen Bauflächen wird ein größeres Baugrundstück umgenutzt und als Gemischte Baufläche neu entwickelt.

Diese vorstehend beschriebenen Änderungen und Anpassungen umfassen in diesem Bereich eine Reduzierung der Darstellung der bisherigen Bahnanlagen zwischen Tremsbütteler Weg und Hammoorer Weg um ca. 0,33 ha, die nunmehr der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Park and Ride-Anlage – zugeschlagen wird und bereits von der Stadt angekauft ist. Die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Fläche des verbleibenden Hochzeitswaldes mit einer Fläche von ca. 0,10 ha wird gleichfalls der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Park and Ride-Anlage – zugeordnet.

Dieser neu abgegrenzte Bereich der Park and Ride-Anlage einschließlich der Fläche der Erschließungsstraße An den Stücken umfaßt nunmehr eine Fläche von insgesamt 1,93 ha. Somit sind ca. 1,50 ha bereits bisher und auch künftig als Park and Ride-Anlage dargestellt einschließlich Zuwegungen und der Erschließungsstraße An den Stücken.

Der Bereich des Lärmschutzwalles gegenüber der Reihenhausanlage an der Brahmsstraße wird nunmehr als Grünfläche – Extensivgrünland teilweise mit Baumbestand – dargestellt unter entsprechender Ergänzung von Freiflächen südlich hiervon. Dieser Grünflächenbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,08 ha und war mit dem nördlichen Teilbereich entlang den Reihenhauszeilen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Park and Ride-Anlage – mit einem Flächenanteil von ca. 0,41 ha und untergeordnet als Grünfläche – Hochzeitswald – mit einer Fläche von ca. 0,04 ha ausgewiesen. Der südlich angrenzende Grünflächenbereich war bisher als Wohnbaufläche mit einer Fläche von ca. 0,63 ha ausgewiesen.

Südlich angrenzend des neu dargestellten Grünflächenbereiches war bisher einer Fläche von ca. 0,78 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dieses Baugrundstück orientiert sich zur Straße An den Stücken und grenzt südlich an die Gewerbegebiete der Stadt Bargtheide. Hier ist die Weiterentwicklung der Bebauung vorgesehen. Diese Fläche mit ca. 0,78 ha wird nunmehr als Gemischte Baufläche neu dargestellt. Diese Planung geschieht im Hinblick auf eine städtebaulich vertretbare Nutzungsabstufung von den gewerblichen Bauflächen bis hin zu den Wohnbauflächen.

Zu dieser neu dargestellten Gemischten Baufläche ist darauf hinzuweisen, dass neben möglichen Lärmbeeinträchtigungen von der Bahn und den südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen auch Geruchsbeeinträchtigungen aus den südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen gegeben sind. Bei der Problematik der Geruchsbeeinträchtigungen handelt es sich um einen angrenzenden Gewerbebetrieb, bei dem in der Zwischenzeit umfangreiche Geruchsminderungsmaßnahmen eingeleitet und durchgeführt sind, die bereits eine deutliche Verbesserung der Geruchsbeeinträchtigungen erkennen lassen. In der verbindlichen Überplanung dieses Bereiches ist die Problematik besonders zu beachten und aufzuarbeiten.

Darüber hinaus ist das Grundstück in Teilbereichen mit Großbäumen bestanden, in der sich kleinere Teile der in Bargtheide befindlichen Saatkrahenkolonie (Nistplätze) befinden. In der verbindlichen Überplanung dieses Grundstückes sind diese Belange im Besonderen aufzuarbeiten.

Teiländerungsbereich 9

Innerhalb des umgrenzten Teiländerungsbereiches 9 sind neben den nachfolgend beschriebenen Änderungen als bisheriger Bestand auch Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf – Schule – und Grünflächen – Schutzgrün – aus der Neuaufstellung 1993 des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Südwestlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße, von der südlichen Verlängerung der Bahnhofstraße bis hin zum Schulzentrum werden Wohnbauflächen über den Altbaubestand der Theodor-Storm-Straße hinaus bis zu den Schulgrundstücken entwickelt. Diese Flächenergänzung mit einer Fläche von ca. 1,75 ha wird als Wohnbaufläche neu dargestellt. Sie war bisher als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – mit einer Fläche von ca. 1,52 ha, als Grünfläche – Parkanlage – mit einer Fläche von ca. 0,10 ha und als Grünfläche – Schutzgrün – mit einer Fläche von ca. 0,13 ha ausgewiesen. In ihr wird überlagernd die Signatur für Flächen für den ruhenden Verkehr westlich der Bahnhofstraße dargestellt. Vorgesehen ist hier Flächen für den ruhenden Verkehr im Zuge der verbindlichen Überplanung zu entwickeln. Eine genaue Abgrenzung soll gleichfalls im Zuge der verbindlichen Überplanung erfolgen.

Westlich entlang der Verlängerung der Bahnhofstraße wird eine Grünfläche als Sportanlage auch für außerschulischen Bedarf als Grünfläche – Sportanlage – neu dargestellt. In ihr ist neben der Entwicklung einer Sportanlage auch die Sicherung der erforderlichen Stellplatzanlage vorgesehen. Diese Grünfläche – Sportanlage – umfaßt eine Fläche von ca. 2,00 ha und war bisher als Grünfläche – Parkanlage – mit einer Fläche von ca. 1,79 ha bzw. Grünfläche – Schutzgrün – mit einer Fläche von ca. 0,21 ha ausgewiesen.

Der die Verlängerung der Bahnhofstraße begleitende Bereich des offenen Grabens zur Oberflächenentwässerung wird künftig nur noch als Schutzgrünbereich berücksichtigt. Hierdurch ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Schutzgrünfläche gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan. Dies wird für vertretbar angesehen, da die übrigen Flächenbereiche westlich der Bahnhofstraße, einschließlich Graben und separat geführten Geh- und Radweg, dem Grünflächenbereich der neu entwickelten Sportanlage zugeordnet sind.

Aufgrund dieser Neudarstellungen ergibt sich für die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf – Schule/Sportanlage – im Osten eine Erweiterung durch die Zuordnung von Flächen, die bisher als Grünfläche – Parkanlage – dargestellt waren und teilweise bereits jetzt Sportanlagen und Freiflächen beinhalten. Der verbleibende Bereich der bisherigen Grünfläche – Parkanlage – wird mit einem Flächenanteil von ca. 1,07 ha als Fläche für den Gemeinbedarf – Sportanlage – neu dargestellt.

Die Gesamtfläche des bisher dargestellten Bereiches der Fläche für den Gemeinbedarf – Schule/Sportanlage – wird wegen der Darstellung von Wohnbauflächen somit um ca. 1,25 ha reduziert und wegen der Zuordnung von Grünflächen – Parkanlage – um ca. 1,07 ha erweitert, somit ergibt sich in der Summe für diese Fläche für den Gemeinbedarf eine Reduzierung von ca. 0,18 ha.

Zur städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich westlich der Bahnhofstraße und südlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße sind insbesondere die hier aufeinander treffenden Lärmproblematiken zu beachten und in der verbindlichen Überplanung aufzuarbeiten. Dies betrifft Lärmeinwirkungen aus den Verkehrszügen, der Bahn und der K 12 (Bahnhofstraße) sowie den vorhandenen und neu entwickelten Sportanlagen im Bezug auf die Nutzung der Schulflächen und der Wohnbauflächen.

ergänzt gemäß Genehmigungsschreiben MDI vom
(S) 14.04.2004, Az.: IV/647-512.111- 62.06
(04.Änd.) sowie Beschluß der Stadtvertretung
vom 29.04.2004 zur Aufgabenerfüllung

Für den Bereich der Teiländerungsfläche 9 ergeben sich Schallschutzproblematiken zwischen den neu dargestellten Wohnbauflächen, den Grünflächen – Sportanlagen-, den neu abgegrenzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Schule – sowie den Verkehrszügen der Bundesbahnstrecke Hamburg/Lübeck und der Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße).

Für die Lärmschutzproblematiken zwischen den neu dargestellten Wohnbauflächen, der östlich vorbeiführenden Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße) und der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung für ein Plankonzept zum künftigen Bebauungsplan Nr. 9 erarbeitet mit dem Ziel, aufgrund der prognostizierten Straßenverkehrsdaten und der Zugverkehre die Lärmbelastung für die vorgesehenen Wohnbauflächen rechnerisch zu ermitteln und darzustellen unter Berücksichtigung einer bereits vorhandenen kurzen Lärmschutzwand nördlich der Kreisstraße 12.

Im Ergebnis führt diese Ermittlung zu der Empfehlung, sowohl einen aktiven Schallschutz als Lärmschutzwand auf dem Bahndamm und einer zusätzlichen Riegelbebauung als bauliche Abschirmung in den Wohnbauflächen zu entwickeln, unter weiterer Berücksichtigung vorzusehender passiver Schallschutzmaßnahmen und baulichen Gestaltungen.

In der verbindlichen Überplanung zur Entwicklung der Wohnbauflächen ist daher aktiver wie auch passiver Schallschutz gegenüber der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck und der Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße) zu entwickeln unter ergänzender Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Zur Immissionsproblematik zwischen der Sportanlagenutzung und den angrenzenden Flächen der Schule und der künftigen Wohnbebauung ist gleichfalls in angemessenem Umfang aktiver Lärmschutz zu entwickeln, der zum einen den Schutz der künftigen Gebäude und zum anderen auch den Schutz der Außenwohnbereiche dient. Darüber hinaus ist passiver Schallschutz erforderlich. Dies ist gleichfalls in der verbindlichen Überplanung festzulegen und zu sichern.

Auf eine konkrete Darstellung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) wird jedoch verzichtet. Dies soll erst im Zuge der konkreten Planung auf der Ebene eines Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Teiländerungsbereich 9a

Innerhalb des umgrenzten Teiländerungsbereiches 9a sind nur die nachfolgend beschriebenen Änderungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche dargestellt.

An der südlichen Ecke Theodor-Storm-Straße / Am Schulzentrum befand sich bisher die Sozialstation der Stadt Bargteheide. Die bisherige Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – ist hier seit längerem nicht mehr gegeben. Es ist vorgesehen hier eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Aus diesem Grunde wird diese Fläche von ca. 0,16 ha als Wohnbaufläche neu dargestellt. Sie war bisher als Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – ausgewiesen.

Deckblatt E

Innerhalb des Deckblattausschnittes E waren insgesamt 13 Teiländerungsbereiche in der Vorentwurfsfassung zusammengefaßt. Mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26. Juni 2003 sind die Teiländerungsbereiche innerhalb des Deckblattausschnittes E nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung. Sie werden mit der zur Aufstellung vorgesehenen 5. Änderung und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes neu aufgearbeitet und fortgeführt.

4. Hinweisea) Besondere Hinweise**Altablagerungen**

In der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 19. Dezember 2002 wird mitgeteilt, dass im Geltungsbereich der Teiländerungsbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb der o.a. Teiländerungsbereiche dem Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz mit Stand vom 04. Dezember 2002 keine Altablagerungen bekannt sind.

Archäologische Bodendenkmale

In der Planzeichnung sind die innerhalb der Deckblattausschnitte A, B, C und D bekannten archäologischen Bodendenkmale dargestellt und soweit erforderlich nachfolgend beschrieben:

Deckblatt D	bronzezeitlicher Grabhügel	D ₍₁₎
-------------	----------------------------	------------------

Kulturdenkmale

In der Planzeichnung sind die innerhalb der Deckblattausschnitte bekannten Kulturdenkmale sowie eingetragene Kulturdenkmale dargestellt und soweit erforderlich nachfolgend beschrieben:

Deckblatt D	Bahnhofstraße	Empfangshalle DB	K ₍₁₎
	Bahnhofstraße	ehemaliges Stellwerk	K ₍₂₎
	Am Schulzentrum 4	Hauptgebäude	K ₍₁₁₎
	An den Stücken 53	Villa	K ₍₁₃₎

Von seiten der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde wird auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege mitgeteilt, dass gegen die Planung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Dies ist mitgeteilt mit Schreiben vom 09. September 2003.

4. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Für die verschiedenen Deckblattausschnitte A, B, C und D (Entwurfsfassung) ergeben sich unterschiedliche Betroffenheiten bezüglich der nachfolgenden Hinweise. Zur Vereinfachung wird jedoch darauf verzichtet, eine Zuordnung der einzelnen Hinweise zu den jeweiligen Teiländerungsbereichen vorzunehmen.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erschließungen sowie Ver- und Entsorgungen, sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich, sind den jeweiligen Erfordernissen entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Zur Ver- und Entsorgung stehen im wesentlichen hinreichend städtische bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Sie sind dem Bedarf entsprechend angemessen zu ergänzen, bzw. neu einzurichten. Dies ist insbesondere bei der Neuentwicklung bisher unbebauter Bereiche zu beachten, um die für diesen Belang erforderliche Erschließungen zu sichern.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, besteht durch Anschluß an das überörtliche Versorgungsnetz des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG (vorher Schleswig AG) für das Stadtgebiet vom Wasserwerk Bargteheide her. Der Bedarf an Brauchwasser zu Feuerlöschzwecken ist gebietsbezogen in den weitergehenden Planungen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen und zu sichern. Hierbei sind die gebietsspezifischen Bedarfe vorhalten. Sofern hierzu auch vorhandene oder geplante Regenwasserkläranlagen oder Regenwasserrückhaltebecken einbezogen werden können, sind diese auch als Notversorgung zu Feuerlöschzwecken einzurichten.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG (vorher Schleswig AG) sichergestellt. Notwendige Ergänzungen von Versorgungseinrichtungen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

In den Deckblattausschnitten der Planzeichnung sind die Hauptversorgungsleitungen und sonstige Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Transformatorenstation des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG (vorher Schleswig AG) eingetragen. Von seiten des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG (vorher Schleswig AG) sind unterirdische bzw. oberirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, dass von seiten des jeweils betroffenen Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist für Versorgungsleitungen der E.ON Hanse AG (vorher Schleswig AG) die genaue Kabellage bzw. die Lage der Leitungstrassen bei dem Netzcenter Ahrensburg, Tel. (04102) 494513 zu erfragen. Dies ist insbesondere in der verbindlichen Überplanung für die jeweiligen Bereiche zu beachten.

Im Kreuzungsbereich oberirdischer 11-kV- Leitungen des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG (vorher Schleswig AG) ist zu beachten, dass die Leitungen unter Spannung stehen. Der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen und Baumaschinen hat unter ganz besonderer Vorsicht zu erfolgen. Bei allen vorgenannten Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m von den Leiterseilen, unter Berücksichtigung des Ausschlagens der Leiterseile bei Wind, einzuhalten. Auch hier ist zu beachten, dass keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der oberirdischen Leitungen übernommen wird.

Von seiten des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sind Planunterlagen mit dem Verlauf von 110-kV-Leitungen mitgeteilt, die, soweit sie innerhalb der Planzeichnung darstellbar sind, mit ihrem Verlauf übernommen sind. Es handelt sich hierbei um die 110-kV-Leitung Niendorf - Ahrensburg/N (23-113) und die 110-kV-Leitung Ahrensburg/N - Hamburg/N (23-145).

Zu den Hauptversorgungsleitungen im Hochspannungsbereich des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG sind darüber hinaus nachfolgende Hinweise zu beachten, sofern die Teiländerungsbereiche von den jeweiligen Leitungsführungen betroffen sind:

- In den Schutzbereichen der Freileitungen müssen Aufforstungen, Unterbauungen, Rohstoffabbauten und dergleichen bestimmte vorgeschriebene Abstände zu den Leiterseilen und Masten eingehalten werden.
- In der verbindlichen Überplanung sind die Schutzbereiche und die gültigen Sicherheitsabstände gesondert mit dem Versorgungsträger E.ON Hanse AG abzustimmen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist darauf zu achten, dass der erforderliche Sicherheitsabstand von 2,50 m zu den Leiterseilen nicht unterschritten wird. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes ist der Bewuchs entschädigungslos vom Eigentümer zu entfernen.
- Die E.ON Hanse AG weist darauf hin, dass unter und in der Nähe von Freileitungen elektrische und magnetische Felder vorhanden sind. Die Werte liegen deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten.
- In der Nähe der Freileitungen und des Umspannwerkes muß mit anlagentypischen Geräuschmissionen gerechnet werden.

Bauvorhaben im Bereich der Leitungen der E.ON Hanse AG (vorher Schleswig AG), bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers, Bauunterlagen sind hierzu dem Versorgungsträger zur Stellungnahme vorzulegen.

Erdgasversorgung

Innerhalb der Plangebiete der Teiländerungsbereiche befinden sich Gas-, Hoch- und Mitteldruckleitungen sowie Regelstationen.

Sofern eine Erdgasversorgung in den künftigen Baugebieten vorgesehen bzw. zur Erweiterung geplant ist, sind neue Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger E.ON Hanse AG (vorher Hamburger Gaswerke GmbH) abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass eine Gastrasse ohne Baumbepflanzung freizuhalten ist. Vor Beginn von Erdarbeiten muß aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG (vorher Hamburger Gaswerke GmbH), Regionalcenter, Kurt-Fischer-Straße 52, Postfach 1243 in 22902 Ahrensburg gehalten werden. Dies ist insbesondere in der verbindlichen Überplanung zu beachten.

Sofern besondere Einrichtungen, wie Gasdruckminderungsstationen und ähnliches, zur Gebietsversorgung erforderlich sind, sind die Standorte mit dem Versorgungsträger E.ON Hanse AG (vorher Hamburger Gaswerke GmbH) einvernehmlich abzustimmen und nach Möglichkeit in Bereichen privater Baugrundstücke festzulegen. In der verbindlichen Überplanung sind diese gefundenen Standorte zu berücksichtigen und in den jeweils aufgestellten Bebauungsplänen festzusetzen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichend breite Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen und Leitungen vorzusehen.





Telekommunikation

Der mögliche Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen in einzelnen Teilbereichen der Änderung des Flächennutzungsplanes (Bebauungspläne) ist der DEUTSCHEN TELEKOM AG, T-Com, TINL Nord, Schillstraße 1-3 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 488-4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765-27 nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

In ihrer Stellungnahme vom 29. November 2002 teilt die Deutsche Telekom AG mit, dass zwei Richtfunkverbindungen ihrer Gesellschaft über den Planbereich der Vorentwurfsfassung verlaufen. Diese Richtfunkverbindungen liegen zum einen westlich des bestehenden Siedlungsrandes und zum anderen in nördlicher Richtung westlich des Verlaufes der Bundesstraße 75. Mit der Entwurfsfassung liegt nur noch die letztgenannte Richtfunkverbindung innerhalb des reduzierten Planbereiches. Sie wird als Kennzeichnung außerhalb eines Deckblattausschnittes übernommen und dargestellt. Hiernach ist festzustellen, dass die Teiländerungsbereiche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen sind.

Für das bestehende örtliche Kabelfernsehtz ist es von seiten des Versorgungsträgers KABEL DEUTSCHLAND vorgesehen eine Erweiterung im Bereich der für eine Wohnbebauung möglichen Gebiete durchzuführen. Im Zuge der verbindlichen Überplanung derartiger Bereiche ist dies zu beachten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich, sind mit dem Entsorgungsträger Stadt Bargteheide einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Über diese Entsorgungsleitungssysteme werden die anfallenden Oberflächenwasser bestehenden Regenwasserkläranlagen zugeleitet, gereinigt und rückgehalten entsprechend dem vorhandenen Leitungssystem. Sofern sich bereits auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes das Erfordernis zur weiteren Einrichtung von Retentionsflächen, Regenwasserrückhalteanlagen oder Regenwasserkläranlagen ergibt, sind diese Gegenstand der vorliegenden Planung.

Großräumig wird die weitere Oberflächenwasserableitung durch Gewässerpflegeverbände sichergestellt. Für das Stadtgebiet sind es der Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau und der Gewässerpflegeverband Grootbek.

Von seiten des zuständigen Gewässerpflegeverbandes ist mitgeteilt, dass die vorliegenden Planungen keine Maßnahmen beinhalten, die zu einer weiteren Abflußverschärfung führen. Von daher ist nichts Weiteres zu berücksichtigen.

Verkehrsmengendaten

Das Gemeindegebiet der Stadt Bargteheide wird in nordsüdlicher Richtung von der Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck durchlaufen. Es handelt sich um eine zweigleisige Bahnstrecke, die im Bereich des Bahnhofes Bargteheide um Durchfahrtsgleise bzw. Nebengleise aufgeweitet ist.

Bei der verbindlichen Überplanung der betreffenden Siedlungsbereiche im Nahbereich dieser Bahnstrecke sind die aktuellen Verkehrsmengendaten dieser Bahnstrecke als Grundlage unter Einbeziehung von mitgeteilten Prognosebelastungen zu berücksichtigen.

Über entsprechende Schallschutzgutachten sind die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festzulegen und in der jeweiligen verbindlichen Planung zu berücksichtigen. Diese erforderlichen Verkehrsmengen sind zu gegebener Zeit für das jeweilige Planverfahren bei der Deutschen Bahn AG abzufordern. Auf weitergehende Ausführungen zum bestehenden Bahnverkehr wird daher verzichtet.

Bei der verbindlichen Überplanung der betreffenden Siedlungsbereiche sind die aktuellen Verkehrsmengendaten der überörtlichen Hauptverkehrszüge als Grundlage zur Ermittlung der Prognosebelastungen zu berücksichtigen. Aus amtlichen Zählergebnissen liegen folgende Verkehrsmengendaten aus dem Jahr 2000 vor, die von seiten des Straßenbauamtes Lübeck zur Verfügung gestellt wurden. Sie sind als Orientierungsdaten anzusehen und auf die speziellen Anforderungen abzustellen:

Straße	Zählstelle	Lage	gültig von km bis km	DTV 2000
B 75(Lübecker Str.)	0304	km 30,4	30,3 bis 32,6	10.730 Kfz pro 24 Std.
B 75(Am Markt)	0305	km 29,1	28,4 bis 30,3	11.114 Kfz pro 24 Std.
B 75(Hamburger Str.)	0306	km 28,0	25,7 bis 28,4	12.034 Kfz pro 24 Std.
L 225(Alte Landstr.)	0317	km 26,8	21,1 bis 26,9	7.771 Kfz pro 24 Std.
L 225(Alte Landstr.)	0318	km 28,3	26,9 bis 28,4	4.403 Kfz pro 24 Std.
L 89(Hammoorer Ch.)	0324	km 1,2	0,9 bis 6,2	12.696 Kfz pro 24 Std.
L 89(Bargt. Südring)	0023	km 0,5	0,0 bis 1,0	10.924 Kfz pro 24 Std.

Für die verschiedenen Teiländerungsbereiche ist auch das „Innerstädtische Verkehrskonzept Stadt Bargteheide“ vom 28. November 2001 in den weitergehenden Planungen zu berücksichtigen. Auf eine inhaltliche Übernahme wird verzichtet. Zum besseren Nachvollzug wird dieses innerstädtische Verkehrskonzept Stadt Bargteheide dem Erläuterungsbericht als Anlage in Verkleinerung beigelegt.

Bei der verbindlichen Überplanung in den betreffenden Bereichen der Hauptverkehrszüge sind die amtlichen Zählergebnisse, das Ergebnis des innerstädtischen Verkehrskonzeptes bzw. zu ermittelnde gutachtliche Prognosebelastungen für gegebenenfalls aufzustellende Schallschutzberechnungen und festzulegende Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Für die verschiedenen Teiländerungsbereiche sind die Belange des Schallschutzes in dem jeweils erforderlichen Umfang zu beachten und, soweit möglich, in der verbindlichen Überplanung festzusetzen und zu sichern.

Klassifizierte Straßenzüge (Hauptverkehrszüge)

Von seiten des Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr sind Anregungen nach dem Bundesfernstraßengesetz bzw. dem Straßen- und Wegegesetz mitgeteilt. Sie gelten für die Bundesstraßen, die Landesstraßen und die Kreisstraßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze auf der freien Strecke und sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die hierzu mitgeteilten Ortsdurchfahrtsgrenzen sind zum Nachvollzug in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß § 29(1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 02.04.1996 (GVOBl. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Dies betrifft das Deckblatt C mit der Landesstraße 89 (Hammoorer Chaussee).

Gemäß § 29(1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 02.04.1996 (GVOBl. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Dies betrifft das Deckblatt A mit der Kreisstraße 12 (Tremsbütteler Weg).

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden.

ÖPNV

In der weitergehenden Planung, insbesondere auch im Zusammenhang mit Bebauungsplänen, sind die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der integrierten Schülerbeförderung besonders zu berücksichtigen. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn für die Region Bargteheide wiedergegeben.

- Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn auf nachfolgender Seite

Wasserschutzgebiet

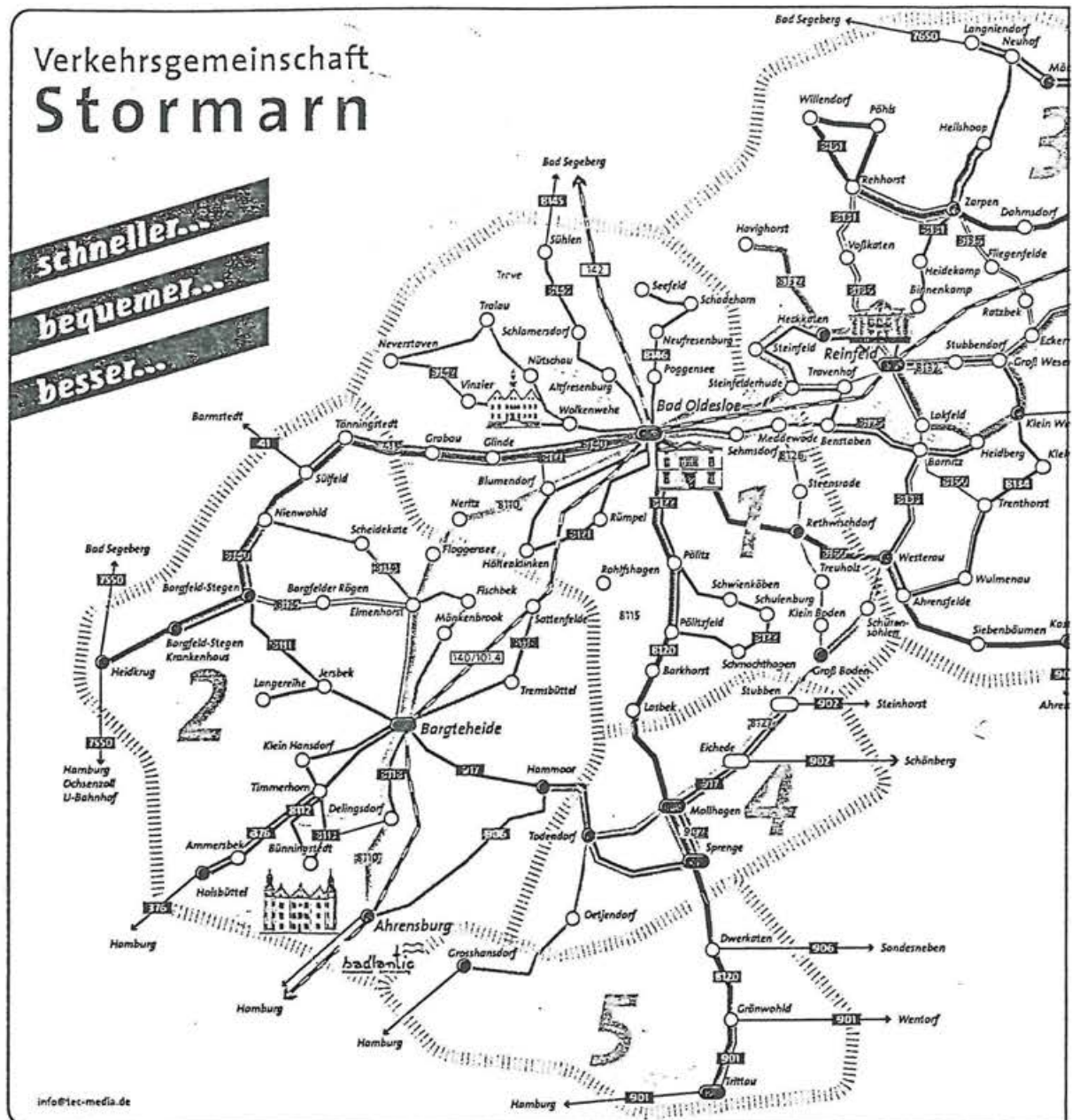
Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der E.ON Hanse AG (vorher Schleswig AG Rendsburg) in Bargteheide trat gemäß § 14 Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft

Zum besseren Nachvollzug wird eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide wiedergegeben. Sofern Teiländerungsbereiche innerhalb dieser Wasserschutzzone III liegen, sind bei verbindlichen Überplanungen der jeweiligen Teilbereiche die erforderlichen Belange zu beachten. Dies ist jeweils in den Begründungen aufzuarbeiten.

Die Umgrenzung der Schutzzone III berührt zwar den Deckblattausschnitt D als einzigen Deckblattausschnitt dieser Flächennutzungsplanänderung, die Teiländerungsbereiche 8, 9 und 9a liegen jedoch außerhalb dieser Schutzzonenabgrenzung.

- Ablichtung Wasserschutzgebiet Bargteheide – Schutzzone III auf übernächster Seite

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn



Wasserschutzgebiet Bargtheide – Schutzzone III



Stadt Bargteheide
Flächennutzungsplan – 4. Änderung
5. Flächenermittlung / Flächenverteilung der Änderungsflächen
Stand: Entwurf August 2003; abschließende Fassung November 2003

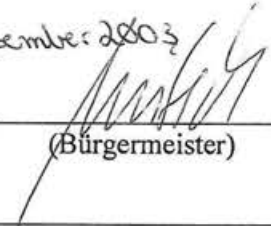
Teil- ände- rungs- bereich	Wohn- bau- fläche	Ge- mischte Bau- fläche	Gewerb- liche Bau- fläche	Sonder- bau- fläche Pflegen und Woh- nen	Sonder- bau- fläche Lebens- mittel-, Bau- u. Gefähr- keitsmarkt	Ver- kehrs- fläche	Fl. f. d. rühend. Verkehr P+R- Anlage	Fl.f.d. Abwas- serbes. -Regen- wasser- klär- anlage	Fl.f.d. Abwas- serbes. -Regen- wasser- rückhal- becken	Grün- fläche -Park- anlage-	Grün- fläche -Sport- anlagen	Grün- fläche -Gehölz	Grün- fläche -Suk- zession	Grün- fläche Exten- sivgrün- land mit Baum	Grün- fläche extens. genutzt. Gras- u. Kraut- flur	Grün- fläche Schutz- grün	Fläche für die Land- wirt- schaft
1	0,88 ha			0,50 ha 2,25 ha					0,47 ha	1,59 ha						0,20 ha	
2																	1,72 ha
3	0,42 ha							0,92 ha						0,97 ha			
4 entfällt																	
5					1,80 ha												
6			1,31 ha			0,19 ha						0,57 ha 0,41 ha 0,49 ha	3,50 ha		7,02 ha		
7								0,57 ha		0,39 ha			0,21 ha		0,21 ha		
8		0,78 ha					0,43 ha							1,08 ha			
9	1,75 ha										2,00 ha						
9a	0,16 ha																
Gesamt	3,21 ha	0,78 ha	1,31 ha	2,75 ha	1,80 ha	0,19 ha	0,43 ha	1,49 ha	0,47 ha	1,98 ha	2,00 ha	1,47 ha	3,71 ha	2,05 ha	7,23 ha	0,20 ha	1,72 ha

Vermerk:

Der vorstehende Erläuterungsbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Bargteheide am 05. November 2003.



Bargteheide, den 18. Dezember 2003


(Bürgermeister)

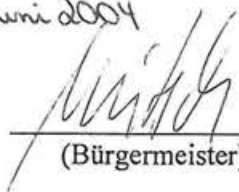
(S) redaktionell ergänzt

Vermerk zum Genehmigungserlaß:

Zur Erfüllung der Auflage und Beachtung der Hinweise zu Ziffer 1 bis 3 des Genehmigungserlasses ist der Erläuterungsbericht an den markierten und gesiegelten Stellen gemäß Beschluß der Stadtvertretung Bargteheide vom 29. April 2004 ergänzt worden.



Bargteheide, den 15. Juni 2004


(Bürgermeister)

Stand des Erläuterungsberichtes: Oktober 2002; August 2003; November 2003; Mai 2004;
Juni 2004