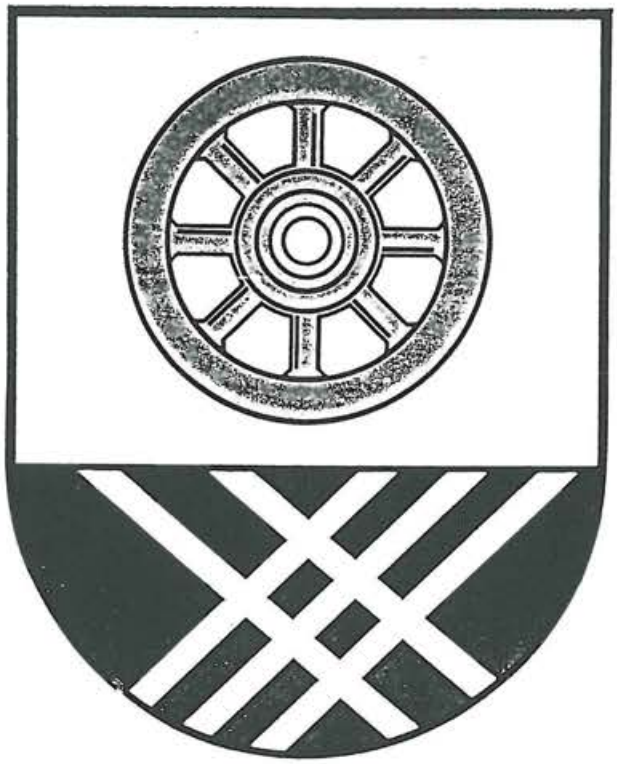
2. AUSFERTIGUNG

STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN



ERLÄUTERUNGEN ZUR VORUNTERSUCHUNG ZUR STANDORTFINDUNG VON NAHVERSORGUNGSZENTREN

Stadt Bargteheide
Voruntersuchung zur
Standortfindung
von Nahversorgungszentren

Bereich: Voruntersuchung zur Standortfindung von Nahversorgungszentren unterschiedlicher Größe und unterschiedlicher Struktur innerhalb des Stadtgebietes

Inhalt: Seite:

1. Vorbemerkungen 4 - 5

2. Erläuterungen zu Standorten
a: Innenstadtstandorte 6 - 26
Bereich 1 : Umnutzung Susy-Card, östlich Am Redder, südlich Rudolf-Diesel-Straße
Bereich 2 : unbebautes Gewerbegrundstück, Ecke Hammoorer Chaussee/Johannes-Gutenberg-Straße
Bereich 3 : Grundstück ehemals Hansa-Farbroller, Heinrich-Hertz-Straße 4
Bereich 4 : Grundstück Hemsen/Wacker-Fahrenkrug, An den Stücken 49
Bereich 5 : Grundstück westlich Verlängerung Bahnhofstraße, südlich rückwärtig Theodor- Storm - Straße
Bereich 6 : Grundstück nördlich Südring, südlich der Straße Am Bornberg
Bereich 7 : Grundstück zwischen östlich Nelkenweg und westlich Am Bornberg
Bereich 8 : Grundstück Ecke Hamburger Straße/Südring gegenüber Lidl
Bereich 9 : Bereich zwischen Kleinem Theater und Stadthaus

Erläuterungen zu Standorten
b: Stadtrandstandorte 27 - 63
Bereich 10 : Bereich zwischen Lübecker Straße (B 75) und Fischbeker Weg, nördlich des bestehenden Ortsrandes
Bereich 11 : Bereich nördlich der Straße Am Krögen bis zur Einmündung Voßkuhlenweg
Bereich 12 : Bereich nordwestlich Tremsbütteler Weg gegenüber Déviller Straße
Bereich 13 : Bereich östlich Déviller Straße, nördlich rückwärtig Waldweg
Bereich 14 : Mischgebietsfläche südöstlich der Straße Am Redder, südwestlich rückwärtig der Straße Am Knick
Bereich 15 : Gewerbegrundstück nordöstlich rückwärtig Carl-Benz-Weg (Fa. Lindab)
Bereich 16 : Gewerbegrundstück östlich Otto-Hahn-Straße, südwestlich Marie-Curie-Straße
Bereich 17 : Gewerbegrundstück südwestlich, rückwärtig Heinrich-Hertz-Straße, westlich Delingsdorfer Redder
Bereich 18 : Grundstück an innerörtlicher Verbindungsstraße, westlich B 75, südlich Wasserwerk
Bereich 19 : Grundstück südöstlich rückwärtig Alter Landstraße, südwestlich innerörtlicher Verbindungsstraße
Bereich 20 : Grundstück nordwestlich Alte Landstraße, westlich Tierklinik und innerörtlicher Verbindungsstraße
Bereich 21 : Grundstück südwestlich Jersbeker Straße, östlich innerörtlicher Verbindungsstraße
Bereich 22 : Grundstück nordöstlich Jersbeker Straße, östlich innerörtlicher Verbindungsstraße (B-Plan Nr. 19)

Inhalt: Seite:

Bereich 23 : Grundstück südlich innerörtlicher Verbindungsstraße an Verlängerung Straße Kruthorst (B-Plan Nr. 16a)
Bereich 24 : Grundstück westlich rückwärtig Lübecker Straße, südwestlich Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 16)
Bereich 25 : Grundstück westlich Lübecker Straße, nordöstlich Kleingartenanlage
Bereich 26 : Grundstück westlich Lübecker Straße, südlich Knoten innerörtlicher Verbindungsstraße/B 75

3. Zusammenfassung und Bewertung 64 - 65

4. Tabellarische Auflistung 66 - 68

Vermerk: Beschluß über die Voruntersuchung zur Standortfindung von Nahversorgungszentren unterschiedlicher Größe und unterschiedlicher Struktur innerhalb des Stadtgebietes 69

STADT BARGTEHEIDE STANDORTFINDUNG NAHVERSORGUNGSZENTREN

1. Vorbemerkungen

In der Stadt Bargteheide besteht zur Zeit ein dringendes Erfordernis zur Abprüfung des Stadtgebietes für die Bereitstellung von Bauflächen als Nahversorgungszentrum des Einzelhandels im Bereich des Lebensmittel- und Getränkeeinzelhandels, eines Baumarktes ggf. mit Zuordnung auch eines Gartencenters. Es ist auch abzuprüfen, inwieweit Standorte für einen Baustoffhandelsbetrieb geeignet sind.

Bei diesen Strukturen ergeben sich die verschiedensten Kombinationsmöglichkeiten und Größenzuordnungen zueinander, so daß auch dieses in die Voruntersuchung mit einzubeziehen ist.

Hierbei ist weiter zu beachten, daß die Innenstadt mit ihren innenstadtrelevanten Waren- und Dienstleistungsangeboten nicht unvertretbar beeinträchtigt wird und sowohl die Standorte ihre mögliche Anzahl und Kombinationen mit dem Warenangebot hierauf abzustellen sind. Ein weiteres Kriterium ist auch die Abprüfung, inwieweit derartige Nahversorgungszentren unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels bzw. als großflächiger Einzelhandel entwickelt werden kann.

Es sind demnach folgende Nutzungsstrukturen und Größen in die Voruntersuchung einzustellen:

Art:	Lebensmitteleinzelhandel
Verkaufsflächengröße:	bis 900 qm
Nettogrundfläche:	bis unter 1.200 qm
Art:	Lebensmitteleinzelhandel + Lebensmittelfrischemarkt
Verkaufsflächengröße:	2 x bis 900 qm
Nettogrundfläche:	2 x bis unter 1.200 qm
Art:	Getränkemarkt
Verkaufsflächengröße:	bis 900 qm
Nettogrundfläche:	bis unter 1.200 qm
Art:	Baumarkt
Verkaufsflächengröße:	bis 900 qm
Nettogrundfläche:	bis unter 1.200 qm
Art:	Baumarkt und Gartencenter
Verkaufsflächengröße:	über 1.200 qm
Nettogrundfläche:	über 1.500 qm
Art:	Baumarkt und Gartencenter
Verkaufsflächengröße:	über 3.500 qm
Nettogrundfläche:	über 4.500 qm
Art:	Baustoffhandel
Verkaufsflächengröße:	über 2.000 qm
Nettogrundfläche:	über 2.500 qm
Art:	Baustoffhandel
Verkaufsflächengröße:	über 6.000 qm
Nettogrundfläche:	über 8.000 qm

In der beigefügten Übersicht sind die insgesamt 26 vorgesehenen möglichen Standorte dargestellt und nummeriert. Für diese Standorte sind Erhebungen durchgeführt und in den jeweiligen Erläuterungen beschrieben unter Beifügung einer ersten Standortbewertung.

Unter Ziffer 3 ist eine Zusammenfassung und Bewertung erstellt, in der das endgültige Ergebnis zu den Standortvorschlägen dargelegt ist, die geeignet sind in der künftigen Siedlungsentwicklung der Stadt berücksichtigt zu werden.

2. Erläuterungen zu Standorten
a: Innenstadtstandorte

Bereich 1:Umnutzung Susy-Card, östlich Am Redder, südlich Rudolf-Diesel- Straße

Lage:
Der Bereich 1 zur möglichen Umnutzung der überwiegend leerstehenden Bausubstanz „Susy-Card" liegt an der Ecke der Straßen Am Redder und Rudolf-Diesel-Straße in den Gewerbegebietsflächen des südöstlichen Stadtgebietes.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Straße Am Redder mit der Zufahrtnahme für den Gesamtkomplex dieses Gewerbebaues mit der hier wesentlichen vorhandenen Nutzung „Famila Markt". Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist durch eine mögliche Umnutzung für ein weiteres Nahversorgungszentrum als Ergänzung des benachbarten Vollversorgers „Famila Markt" nicht erforderlich.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt im Innenbereich und ist über die Straße Am Redder nach Norden hin mit dem östlichen Stadtgebiet und nach Süden hin über die Landesstraße 89 (Hammoorer Chaussee) nach Osten in Richtung Hammoor und BAB 1 und nach Westen zum Innenstadtbereich bzw. dem übrigen übergeordneten Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der bereits vorhandenen Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich nur zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf der Straße Am Redder in Richtung Hammoorer Chaussee bzw. nördliche Siedlungsbereiche. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für den nach Norden ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen, da hier umfangreiche Siedlungsflächen des östlichen Stadtgebietes angebunden sind und der Verkehr sich somit, zumindest in diese Richtung, als Ziel- und Quellverkehr darstellt.

Bei dem Bereich 1 handelt es sich um eine mögliche Umnutzung in einem bestehenden, bisher gewerblich genutzten Gebäude. Neben notwendigen Veränderungen innerhalb der Bausubstanz ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der zugehörigen Außenflächen, da diese im wesentlichen bereits als Park- und Stellplatzfläche angelegt sind. Dies betrifft auch die bestehende Anbindung an die Straße Am Redder.

Da die das Gelände an seiner West- und Nordseite einfassenden linearen Grünstrukturen als Baumreihen- bzw. Böschungsbewuchs durch diese Umnutzung voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden, ergeben sich keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich innerhalb der großen zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen der Stadt beidseitig der Hammoorer Chaussee und beidseitig der Straße Am Redder. Erst nach Norden hin schließen sich an diese Gewerbegebietsflächen die umfangreichen Wohnsiedlungen des Ostteiles der Stadt an.

Regionalplan :
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt weiter unmittelbar östlich der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Südlich abgesetzt wird eine Grünzäsur nach Osten geführt. Von dieser Grünzäsur führt ein regionaler Grünzug nach Westen bis zur westlichen Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Er markiert den Grünzug zwischen der Ortslage der Stadt und der südlichen Ortslage Delingsdorfs. Dieser regionale Grünzug ist nur nach Osten hin mit der hier geführten Grünzäsur verbunden. Der Bereich liegt nördlich innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich jedoch außerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die vollständig auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg / Lübeck liegt.

Südlich des Bereiches, in der Umgebung des Bargteheider Moores, ist ein Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems dargestellt, das jedoch von der Darstellung nicht an den betreffenden Bereich geführt ist. Dieser Schutzbereich ist darüber hinaus als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet und erstreckt sich in Richtung Osten bis zur Gemeindegrenze Hammoor.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich im bestehenden Siedlungsbereich des Stadtgebietes befindet, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen dargestellt und gegenüber der Straße Am Redder durch die Signatur – vorhandene Baumreihen – und entlang der Rudolf-Diesel-Straße mit der Signatur – Knick- abgegrenzt sind. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als gewerbliche Baufläche einem Nahversorgungszentrum unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels nicht entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrums als großflächiger Einzelhandel wäre jedoch eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Bebauungsplan / Grünordnungsplan:

Das Gebiet ist durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant, ohne Zuordnung eines Grünordnungsplanes, in dem für den betreffenden Bereich die Entwicklung und Umnutzung

zu einem Nahversorgungszentrum dieser spezielle Teil des Einzelhandels planungsrechtlich ausgeschlossen und unzulässig ist. Es wäre demnach zur Entwicklung und zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandels als auch eines Nahversorgungszentrums unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels auf jeden Fall auch eine Änderung des betreffenden Bebauungsplanes erforderlich.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 1:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen her ist der Bereich geeignet als Ergänzung zum südlich gelegenen Vollversorger „famila-Markt" als ergänzendes Nahversorgungszentrum geeigneter Größe und Struktur entwickelt zu werden auch in die vorhandene Bausubstanz hinein. Entscheidende verkehrliche Belange stehen einer derartigen Entwicklung nicht entgegen, zumal eine hinreichende leistungsfähige Anbindung der Straße Am Redder an die Hammoorer Chaussee besteht, bzw. über vorliegende Planungsaussagen mit verhältnismäßig geringem zusätzlichen Erschließungsaufwand entwickelt werden kann. Von seiten der Stadt ist eine geeignete Planung für eine derartige Einzelhandelsstrukturerweiterung hier bereits durchgeführt worden, jedoch aufgrund nicht durchzuführender Umsetzungen mit dem Privateigentümer zwischenzeitig wieder aufgehoben. Da das Grundstück nach wie vor sich im gleichen Privateigentum befindet, ist davon auszugehen, daß dieser Bereich nicht in vorstehend beschriebener Weise umgenutzt und weiterentwickelt werden kann.

Abschließende Bewertung zum Bereich 1:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 2: unbebautes Gewerbegrundstück Ecke Hammoorer Chaussee/ Johannes-Gutenberg-Straße

Lage:
Der Bereich des unbebauten Gewerbegrundstückes südwestlich der Hammoorer Chaussee und südöstlich der Johannes-Gutenberg-Straße liegt am südlichen Gewerbegebietsrand der Stadt.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Johannes-Gutenberg-Straße mit direkter Zufahrtnahme. Die Zufahrtnahme ist zur Zeit noch nicht konkret festgelegt, so daß hierdurch ein zusätzlicher Erschließungsaufwand durch die künftige Zufahrtnahme entsteht.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am südöstlichen Ortsrand und ist über die Johannes-Gutenberg-Straße mit direkter Anbindung an die Hammoorer Chaussee, sowohl nach Osten als auch nach Westen, an das gesamte Stadtgebiet einschließlich dem übergeordneten Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der bereits vorhandenen Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf der Johannes-Gutenberg-Straße und der Hammoorer Chaussee in beide Richtungen. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Bei dem Bereich 2 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung auf einem bisher unbebauten Gewerbegrundstück. Neben notwendigen Veränderungen durch neu entstehende Bausubstanz ergeben sich auch wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenflächen, da diese als umfangreiche Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an die Johannes-Gutenberg-Straße.

Da die das Gelände an seinen Seiten einfassenden linearen Grünstrukturen nur begrenzt durch die Umnutzung und Zufahrtnahme beeinträchtigt werden, ergeben sich keine erheblichen Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente mit Ausnahme der Zufahrt gesichert werden können.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich im Süden der großen zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen der Stadt südlich der Hammoorer Chaussee und östlich der Johannes-Gutenberg-Straße.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt weiter unmittelbar westlich der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Südöstlich abgesetzt wird eine Grünzäsur nach Osten geführt. Von dieser Grünzäsur führt ein regionaler Grünzug nach Westen bis zur westlichen Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Er markiert den Grünzug zwischen der Ortslage der Stadt und der südlich liegenden Ortslage Delingsdorfs. Dieser regionale Grünzug ist nur nach Osten hin mit der hier geführten Grünzäsur verbunden. Der Bereich liegt innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich jedoch außerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die vollständig auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck liegt.

Südöstlich, direkt abgesetzt des Bereiches, in der Umgebung des Bargteheider Moores, ist ein Schwerpunkt mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems dargestellt, das jedoch von der Darstellung nicht an den betreffenden Bereich geführt ist. Dieser Schutzbereich ist darüber hinaus als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet und erstreckt sich in Richtung Osten bis zur Gemeindegrenze Hammoor.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich im bestehenden Siedlungsbereich des Stadtgebietes befindet. Den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechend ist dieser Bereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt und an seiner West- und Ostseite durch die Signatur –vorhandene Baumreihe- abgegrenzt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan –Neuaufstellung 1993- ist der Bereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Gewerbliche Baufläche einem Nahversorgungszentrum unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels nicht entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrums als großflächiger Einzelhandel wäre jedoch eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung –großflächiger Einzelhandel- erforderlich.

Bebauungsplan / Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant, ohne Zuordnung eines Grünordnungsplanes, in dem für den betreffenden Bereich die Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum dieser spezielle Teil des Einzelhandels planungsrechtlich ausgeschlossen und unzulässig ist. Es wäre demnach zur Entwicklung und zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandels als auch eines Nahversorgungszentrums unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels auf jeden Fall auch eine Änderung des betreffenden Bebauungsplanes erforderlich.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 2:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nur bedingt geeignet als Nahversorgungszentrum geeigneter Größe und Struktur entwickelt zu werden. Das Grundstück selbst ist relativ klein und gäbe damit voraussichtlich keine hinreichende Größe für ein Nahversorgungszentrum her, das zumindest aus einer Kombination zweier verschiedener oder ähnlicher Einzelhandelsbetrieben besteht. Entscheidende verkehrliche Belange stehen einer derartigen Entwicklung nicht entgegen, zumal eine hinreichende leistungsfähige Anbindung der Johannes-Gutenberg-Straße an die Hammoorer Chaussee besteht. Da das Grundstück sich im Privateigentum befindet, liegt zur Zeit keine Kenntnis über eine Investition in Richtung eines Nahversorgungszentrums vor.

Aufgrund der Abgesetztheit eines derartigen Zentrums erscheint es nicht empfehlenswert hier einen relativ isolierten Standort zu entwickeln.

Abschließende Bewertung zum Bereich 2:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 3: Grundstück ehemals Hansa-Farbroller, Heinrich-Hertz-Straße 4

Lage:
Der Bereich 3 zur möglichen Umnutzung der durch einen Brandschaden niedergegangenen „Hansa Farbroller" liegt in den Gewerbegebietsflächen des südöstlichen Stadtgebietes, nördlich der Heinrich-Hertz-Straße und grenzt im Norden an die Hammoorer Chaussee mit Zufahrt nur von der Heinrich-Hertz-Straße.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Heinrich-Hertz-Straße mit der Zufahrtnahme für den Gesamtkomplex dieses Gewerbegrundstückes. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist nicht erforderlich.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt im Innenbereich und ist über die Straßen Heinrich-Hertz-Straße und Johannes-Gutenberg-Straße nach Norden hin mit der Hammoorer Chaussee verbunden und über die Hammoorer Chaussee nach Osten in Richtung Hammoor und BAB 1 und nach Westen zum Innenstadtbereich bzw. dem übrigen übergeordneten Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der bereits vorhandenen Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich nur zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf den Straßen Heinrich-Hertz-Straße und der Johannes-Gutenberg-Straße in Richtung Hammoorer Chaussee. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Bei dem Bereich 3 handelt es sich um eine mögliche Umnutzung auf einem bestehenden bisher gewerblich genutzten Gelände. Das Grundstück ist nach dem Schadensfall zwischenzeitig abgeräumt, so daß hier vollständig Neubauten mit zugehörigen Außenflächen, insbesondere als Park- und Stellplatzflächen, angelegt werden können. Sofern erforderlich, ergibt sich darüber hinaus eine Veränderung der unmittelbaren Anbindung an die Heinrich-Hertz-Straße.

Da die das Gelände einfassenden linearen Grünstrukturen als Baumreihen- bzw. Knickbewuchs durch diese Umnutzung voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden, ergeben sich keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich innerhalb der großen zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen der Stadt zwischen Hammoorer Chaussee und Heinrich-Hertz-Straße. Nach Norden hin schließen sich weitere Gewerbegebietsflächen des Ostteiles der Stadt an.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt weiter unmittelbar in der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Südöstlich abgesetzt wird eine Grünzäsur nach Osten geführt. Von dieser Grünzäsur führt ein regionaler Grünzug nach Westen bis zur westlichen Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Er markiert den Grünzug zwischen der Ortslage der Stadt und der südlichen Ortslage Delingsdorfs. Dieser regionale Grünzug ist nur nach Osten hin mit der hier geführten Grünzäsur verbunden. Der Bereich liegt nördlich innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich jedoch außerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die vollständig auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg / Lübeck liegt.

Südöstlich abgesetzt des Bereiches, in der Umgebung des Bargteheider Moores, ist ein Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems dargestellt, das jedoch von der Darstellung nicht an den betreffenden Bereich geführt ist. Dieser Schutzbereich ist darüber hinaus als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet und erstreckt sich in Richtung Osten bis zur Gemeindegrenze Hammoor.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich im bestehenden Siedlungsbereich des Stadtgebietes befindet, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen dargestellt und gegenüber der Straße Hammoorer Chaussee durch die Signatur – vorhandene Baumreihen – und entlang der Nachbargrundstücke gleichfalls teilweise mit der Signatur – vorhandene Baumreihen – abgegrenzt sind. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als gewerbliche Baufläche einem Nahversorgungszentrum unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels nicht entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrums als großflächiger Einzelhandel wäre jedoch eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Bebauungsplan / Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant, mit Zuordnung eines Grünordnungsplanes, in dem für den betreffenden Bereich die Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum dieser spezielle Teil des Einzelhandels planungsrechtlich ausgeschlossen und unzulässig ist. Es wäre demnach zur Entwicklung und zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandels als auch eines Nahversorgungszentrums unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels auf jeden Fall auch eine Änderung des betreffenden Bebauungsplanes erforderlich.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 3:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nur bedingt geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Das Grundstück selbst ist zwar relativ groß, liegt aber innerhalb dieses geschlossenen Gewerbegebietes, fast am Ende der innergebietlichen Erschließungsstraße. Auch für eine Kombination zweier verschiedener oder ähnlicher Einzelhandelsbetriebe besteht eine hinreichende Größe. Verkehrliche Belange stehen einer derartigen Entwicklung bedingt entgegen, zumal die gesamte fuß- und radläufige sowie KFZ-Anbindung über die Heinrich-Hertz-Straße und Johannes-Gutenberg-Straße abzuwickeln wäre. Da das Grundstück sich im Privateigentum befindet, liegt zur Zeit keine Kenntnis über eine Investition in Richtung eines Nahversorgungszentrums vor.

Aufgrund der Abgesetztheit eines derartigen Zentrums erscheint es nicht empfehlenswert hier einen relativ isolierten Standort zu entwickeln.

Abschließende Bewertung zum Bereich 3:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 4: Grundstück Hemsen/Wacker -Fahrenkrug, An den Stücken 49

Lage:
Der Bereich 4 zur möglichen Umnutzung des nur teilweise bebauten Grundstückes Hemsen/Wacker-Fahrenkrug, An den Stücken 49, liegt am Südteil der ehemaligen Ladestraße „An den Stücken" östlich der Bahn am Übergangsbereich zwischen den Gewerbegebietsflächen des südöstlichen Stadtgebietes und den nördlich angrenzenden umfangreichen Wohnbereichen.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Straße An den Stücken mit der Zufahrtnahme für den Gesamtkomplex über eine schmale, teilweise als Radweg genutzte Verkehrsfläche. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist durch eine mögliche Umnutzung für ein weiteres Nahversorgungszentrum erforderlich, in dem von der Wendeanlage des Hammoorer Weges eine hinreichende Zufahrtnahme zu entwickeln ist. Es ist darauf hinzuweisen, daß östlich der Bahn eine umfangreiche Park and Ride – Anlage entwickelt wird, mit der die mögliche Zufahrtnahme dann auch neu geordnet wird, so daß zumindest bis zum Grundstück dann eine hinreichend öffentliche Straße zur Verfügung stehen würde.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt im Innenbereich und ist über die Straße Hammoorer Weg nach Süden hin mit dem Stadtgebiet für den Fahrzeugverkehr verbunden. Rad- und fußläufige Anbindungen bestehen mit dem gesamten übrigen Stadtgebiet.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der noch zu verbessernden Anbindung an das bestehende Straßensystem, auch über die Park and Ride – Anlage, ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf dem Hammoorer Weg in Richtung Hammoorer Chausse, aber auch nach Norden zum Tremsbütteler Weg und darüber hinaus mit dem übrigen Stadtgebiet. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Bei dem Bereich 4 handelt es sich um eine mögliche Umnutzung in einem untergeordnet bebauten bisher wohnbaulich genutzten Bereich. Neben notwendigen Veränderungen durch Entfernen der vorhandenen Bausubstanz ergeben sich wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenfläche, da diese im wesentlichen als Park- und Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an die Park and Ride – Anlage mit Abfahrt in Richtung Hammoorer Weg und Tremsbütteler Weg.

Da das Gelände an seinen Randbereichen und insbesondere entlang der Südseite von umfangreichen flächenhaften Grünstrukturen bestanden ist, ergeben sich zu beachtende Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich in der Nordwestecke der großen zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen der Stadt. Nach Norden hin schließen sich an diese Gewerbegebietsflächen die umfangreichen Wohnsiedlungen des Ostteiles der Stadt an.

Regionalplan :
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt.

Er liegt weiter westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Der Bereich liegt nördlich innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich jedoch außerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die vollständig auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg / Lübeck liegt.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich im bestehenden Siedlungsbereich des Stadtgebietes befindet und als zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt ist mit einer überlagernden Darstellung flächenhafter Laubgehölze sowie einer nordöstlichen Abgrenzung durch Nadelgehölze. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen, sind jedoch bezüglich der Darstellungen des Grünbestandes in nicht unerheblichem Umfange zu berücksichtigen und zu erhalten.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan - Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ohne jede weitere Differenzierung. Demnach steht diese Darstellung als Wohnbaufläche einem Nahversorgungszentrum auch unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrums unterhalb der Schwelle eines Nahversorgungszentrums wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, zumindest als Gemischte Baufläche, erforderlich. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrums als großflächiger Einzelhandel wäre jedoch eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant, ohne Zuordnung eines Grünordnungsplanes, in dem für den betreffenden Bereich aufgrund der Festsetzung als Reines Wohngebiet die Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum

jedweder Art unzulässig ist. Es wäre demnach zur Entwicklung und zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandels als auch eines Nahversorgungszentrums unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels auf jeden Fall auch eine Änderung des betreffenden Bebauungsplanes erforderlich.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum von Investoren.

Bewertung zum Bereich 4:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich wenig geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Das Grundstück selbst ist zwar hinreichend groß, um zumindest ein kleines Nahversorgungszentrum aufzunehmen. Die problematische Erschließung und die nachbarschaftlichen Belange zu den Gewerbegebieten und der Wohnbebauung sowie der erheblichen Zunahme des Fahrzeugverkehrs stehen gleichfalls einer derartigen Entwicklung entgegen. Dies trifft auch für die Belange des Landschaftsschutzes und des Naturschutzes in diesem Bereich zu. Da das Grundstück sich im Privateigentum befindet, liegt zur Zeit keine Kenntnis über eine Investition in Richtung eines Nahversorgungszentrums vor. Vielmehr sind die Investoren bestrebt, hier eine vorwiegend soziale Einrichtung zu entwickeln.

Aufgrund der besonderen umgebenden Situation erscheint es nicht empfehlenswert, hier einen Standort zu entwickeln.

Abschließende Bewertung zum Bereich 4:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 5: Grundstück westlich Verlängerung Bahnhofstraße, südlich rückwärtig Theodor-Storm-Straße

Lage:
Das Grundstück westlich der Verlängerung Bahnhofstraße, südlich rückwärtig Theodor-Storm-Straße zur möglichen Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt westlich der Verlängerung der Bahnhofstraße in dem hier vorhandenen umfangreichen Grünbereich.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Grundstückes ist zur Zeit nicht gegeben. Da es jedoch inmittelbar an die hier vorhandene Verlängerung der Bahnhofstraße angrenzend entwickelt werden kann, besteht die Möglichkeit einer direkten Zufahrtnahme zur Bahnhofstraße, ggf. auch die Möglichkeit einer Neuanlage einer kurzen Stichstraße zur zusätzlichen Entwicklung von Wohnbaubereichen südlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße. Es ist demnach mit einer kompletten Neuerstellung von Erschließungsanlagen zu rechnen.

Örtliche Situation:
Das Grundstück liegt im Innenstadtbereich und ist über die südliche Verlängerung der Bahnhofstraße nach Norden hin unmittelbar mit dem angrenzenden Innenstadtbereich verbunden. Nach Süden besteht über die Anbindung an die Landesstraße 89 nach Osten über die Straße Lohe und nach Westen über den Südring eine direkte Anbindung an das übrige untergeordnete Verkehrsnetz und die östlichen bzw. westlichen Stadtbereiche.

Aufgrund der Lage dieses Grundstückes und der neu zu erstellenden Anbindung als Zufahrt bzw. Stichstraße an das bestehende Straßensystem ergeben sich nur zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf der Bahnhofstraße in Richtung Innenstadt bzw. südlich zu den übergeordneten Straßen. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für den nach Norden ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen, da hier umfangreiche Innenstadtflächen angebunden sind und der Verkehr sich somit, zumindest in diese Richtung, als Ziel- und Quellverkehr darstellt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine mögliche Neuentwicklung in einem bisher baulich nicht genutzten Bereich, der für seine westlichen Teile als Schulerweiterung und für den übrigen Bereich als innerstädtischer Grünflächenbereich gesichert war und somit eine langfristig zu entwickelnde Vorsorgefunktion zur Deckung künftiger Entwicklungen sicherstellt. Neben notwendigen Veränderungen innerhalb der hier noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich auch wesentliche Veränderungen gegenüber dem angrenzenden Umfeld des bestehenden Schulzentrums und in der nördlich angrenzenden Altbebauung. Dies betrifft auch die verkehrliche Situation, in dem an die neu entstandene südliche Verlängerung der Bahnhofstraße eine neue Stichstraße, zumindest jedoch eine deutlich stärker frequentierte neue Grundstückszu und -abfahrt zu entwickeln ist.

Das Gelände ist, abgesetzt an seiner West- und Südseite, durch lineare Grünstrukturen als Baumreihen bzw. Knickbestand eingefaßt. Durch diese mögliche Neuentwicklung als Nahversorgungszentrum ergeben sich jedoch keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, da in diese linearen Grünstrukturen nicht eingegriffen werden wird und das in der Fläche liegende vorhandene Kleingewässer auf geeignete Art und Weise mit Zuordnung von Umgebungsflächen langfristig erhalten werden kann. Dies kann mit vertretbarem Aufwand sichergestellt werden.

Siedlungsgefüge:
Das Grundstück befindet sich unmittelbar südlich des zusammenhängenden Innenstadtbereiches östlich des umfangreichen Schulzentrums und wird zu den übrigen Stadtbereichen erst über die Landesstraße 89 nach Osten und Westen angebunden.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt weiter westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Der Bereich liegt nördlich innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplaneriche Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich jedoch außerhalb an der Schutzzonenabgrenzung, die erst südlich der Straße Südring vollständig an die Westseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck herangeführt wird.

Diese Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Zum Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß ein kleinerer nördlicher Teil als bestehende Dauergrünlandfläche dargestellt ist, in der die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen ist. Für den übrigen südlich angrenzenden Bereich verbleibt es bei der Darstellung nur als Dauergrünland. Darüber hinaus ist der Bereich insgesamt durch die Signatur – Grenze der baulichen Entwicklung – abgegrenzt und somit bisher für eine bauliche Entwicklung noch nicht vorgesehen. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen somit einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen. Für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums bedarf es der Änderung des Darstellungsinhaltes des Landschaftsplanes.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich für seinen nördlichen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Schule – dargestellt. Der übrige südlich angrenzende Bereich ist als Grünfläche – Parkanlage – dargestellt. Beide vorgenannten Flächen sind darüber hinaus nach Osten zur Bahnhofstraße hin durch eine Grünfläche – Schutzgrün – abgegrenzt. Diese Darstellungen stehen somit der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums jedweder Größe entgegen. Es wären hier die notwendigen Änderungen des Darstellungsinhaltes erforderlich, die entweder die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums unterhalb der Schwelle oder oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ermöglichen. Grundlegende städtebauliche Gründe sind bereits jetzt nicht zu erkennen, die eine derartige Änderung ausschließen.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet südlich der Theodor-Storm-Straße bis hin zur Altbebauung an der Straße Lohe einschließlich des westlich angrenzenden Schulbereiches ist nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant.

Für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in diesem Bereich ergibt sich das Erfordernis zur verbindlichen Überplanung durch einen Bebauungsplan, mit dem die notwendigen übrigen städtebaulichen Belange aufzuarbeiten sind.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich teilweise im Privateigentum eines Investors bzw. für die übrigen Bereiche im Eigentum der Stadt Bargteheide.

Bewertung zum Bereich 5:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich bedingt geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. In diesem schulisch geprägten Bereich mit seinen zugehörigen Freiflächen ist es empfehlenswert, hier langfristig notwendige Erweiterungsflächen zu sichern. Daher steht nur ein relativ kleiner Bereich unmittelbar an der Bahnhofstraße gelegen, für eine derartige Entwicklung zur Verfügung. Es würden sich hierdurch erhebliche Verschärfungen der Verkehrssituation ergeben zwischen dem Schülerverkehr und der durch ein Nahversorgungszentrum begründeten deutlichen Zunahme des Fahrzeugverkehrs. Weiter steht dieser innerstadtnahe Standort dem ortsplanerischen Ziel zur Stärkung der Innenstadt entgegen. Städtebauliches Ziel sollte daher nach wie vor die langfristige Sicherung von Erweiterungsflächen für den Schul- und Sportbetrieb sein.

Aufgrund der entgegenstehenden ortsplanerischen Zielrichtung erscheint es nicht empfehlenswert diesen Standort zu entwickeln.

Abschließende Bewertung zum Bereich 5:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 6: Grundstück nördlich Südring, südlich der Straße Am Bornberg

Lage:
Das Grundstück nördlich Südring, südlich der Straße Am Bornberg zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt südlich teilweise rückwärtig der vorhandenen Bebauung der Straße Am Bornberg, auf seiner Südseite eingefaßt durch den Bogen des Südringes.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt über die Straße Am Bornberg, der selbst von dem Sackgassenteil der Straße Lohe abzweigt. Dieser Teil der Lohe ist nach Osten hin nur für Fußgänger und Radfahrer an das übrige Stadtgebiet angebunden. Der Fahrzeugverkehr erfolgt über das vorgenannte Straßensystem bis zur Hamburger Straße und bindet über die Hamburger Straße das übrige Stadtgebiet an. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist durch eine mögliche Entwicklung jedoch nur im Bereich der Straße Am Bornberg bzw. der direkten Zufahrtnahme hierfür erforderlich.

Örtliche Situation:
Das Grundstück liegt am bestehenden südlichen Ortsrand und ist für den Fahrzeugverkehr nur über die Straße Am Bornberg bzw. dem Sackgassenteil der Straße Lohe zur Hamburger Straße hin nach Norden für das übrige Stadtgebiet und nach Süden an das übrige untergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Eine rad- und fußläufige Verbindung besteht zur Bahnhofstraße und damit direkt zum nördlichen und östlichen Teil des Stadtgebietes.

Aufgrund der Lage dieses Grundstückes und der bereits vorgegebenen Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen für die „Lohe" und „Am Bornberg" durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs. Dies ist in der Bewertung besonders zu berücksichtigen, da der Standort gleichzeitig den Endbereich der verkehrlichen Erschließung markiert. Der gesamte Ziel- und Quellverkehr zur Nutzung dieses möglichen Nahversorgungsbereiches sowie der Anlieferungsverkehr sind über die vorgenannten Verkehrsbeziehungen abzuwickeln.

Da die das Gelände einfassenden, untergeordneten, linearen Grünstrukturen und der sich als Grünzug neu entwickelnde Landschaftswall entlang des Südringes voraussichtlich nicht unvertretbar beeinträchtigt werden, ergeben sich auch keine weiteren Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes, eingefaßt durch den den Südring begleitenden Landschaftswall. In seinem Nahbereich befinden sich demnach nur die Siedlungsflächen zwischen Südring, Lohe und Hamburger Straße. Der Bereich selbst markiert eine Randlage in diesem vorhandenen Wohnsiedlungsbereich.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt.

Er liegt weiter westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Südlich abgesetzt, südlich des Südringes, schließt ein von Ost nach West ausgerichteter regionaler Grünzug das Siedlungsgefüge der Stadt zwischen den Siedlungsachsen ab. Der Bereich liegt innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich innerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Südöstlich erheblich abgesetzt des Bereiches, in der Umgebung des Bargteheider Moores, ist ein Schwerpunkt mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems dargestellt, das jedoch von der Darstellung nicht an den betreffenden Bereich geführt ist. Dieser Schutzbereich ist darüber hinaus als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet und erstreckt sich in Richtung Norden. Eine Beeinträchtigung durch die Maßnahme ist nicht gegeben.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich nicht im bestehenden Siedlungsbereich des Stadtgebietes befindet. Er ist entlang den bestehenden Wegen des Endes der Straße Am Bornberg durch die Darstellung als vorhandener Knick nach Süden hin abgegrenzt und darüber hinaus selbst als geplante allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Wohnbaufläche einem Nahversorgungszentrum, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung- großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet nördlich Südring, südlich der Straße Am Bornberg ist nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant. Es sind jedoch bereits verbindliche Planungen eingeleitet worden, ohne Abschluß dieses Aufstellungsverfahrens.

Für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in diesem Bereich ergibt sich das Erfordernis zur verbindlichen Überplanung durch einen Bebauungsplan, mit dem die notwendigen übrigen städtebaulichen Belange aufzuarbeiten sind.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 6:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nicht als Nahversorgungszentrum geeignet, da sowohl Größe und Struktur des Grundstückes als auch die besondere Lage am Siedlungsrand, nur über untergeordnete Straßenzüge erreichbar, diesem entscheidend entgegenstehen.

Aufgrund der Abgesetztheit und unvertretbaren verkehrlichen Anbindungen ist dieser Standort nicht empfehlenswert.

Abschließende Bewertung zum Bereich 6:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 7: Grundstück zwischen östlich Nelkenweg und westlich Am Bornberg

Lage:
Das Grundstück zur möglichen Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt in dem großen bisher ungenutzten Bereich südwestlich rückwärtig der Straße Lohe, westlich rückwärtig der Straße Am Bornberg, südöstlich rückwärtig des Nelkenweges und nordöstlich des Südringes am südlichen Stadtrand gegenüber dem großen Baugebiet an den Fischteichen.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Grundstückes ist zur Zeit noch nicht gesichert. Eine Anbindung ist aber entweder über eine neu zu erstellende Zufahrtnahme an die Straße Lohe oder an die Straße Am Bornberg möglich. Es ergibt sich somit dieser zusätzliche Erschließungsaufwand durch den Bereich der bereits bestehenden Bebauung, gegebenenfalls auch von Teilen der Straße Am Bornberg.

Örtliche Situation:
Das Grundstück liegt am bestehenden südlichen Ortsrand und ist für den Fahrzeugverkehr nur über die Straße Am Bornberg bzw. dem Sackgassenteil der Straße Lohe zur Hamburger Straße hin nach Norden an das Stadtgebiet und nach Süden an das untergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Eine rad- und fußläufige Verbindung besteht zur Bahnhofstraße und damit auch direkt zum nördlichen und östlichen Teil des Stadtgebietes.

Aufgrund der Lage dieses Grundstückes und der vorgesehenen Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen für die „Lohe“ und ggf. „Am Bornberg“ durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs. Dies ist in der Bewertung besonders zu berücksichtigen, da der Standort gleichzeitig den Endbereich der verkehrlichen Erschließung markiert. Der gesamte Ziel- und Quellverkehr zur Nutzung dieses möglichen Nahversorgungszentrums sowie der Anlieferungsverkehr sind über die vorgenannten Verkehrsbeziehungen abzuwickeln.

Da die das Gelände einfassenden, untergeordneten, linearen Grünstrukturen und der sich als Grünzug neu entwickelnde Landschaftswall entlang des Südringes voraussichtlich nicht unvertretbar beeinträchtigt werden, ergeben sich keine weiteren Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes, eingefaßt durch den den Südring begleitenden Landschaftswall. In seinem Nahbereich befinden sich demnach nur die Siedlungsflächen zwischen Südring, Lohe und Hamburger Straße. Der Bereich selbst markiert eine Randlage in diesem vorhandenen Wohnsiedlungsbereich.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt weiter westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Südlich abgesetzt, südlich des Südringes, schließt ein von Ost nach West ausgerichteter regionaler Grünzug das Siedlungsgefüge der Stadt zwischen den Siedlungsachsen ab. Der Bereich liegt nördlich innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich innerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die westlich der vorhandenen Altbebauung an der Straße Am Bornberg geführt wird.

Südöstlich erheblich abgesetzt des Bereiches, in der Umgebung des Bargteheider Moores, ist ein Schwerpunkt mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems dargestellt, das jedoch von der Darstellung nicht an den betreffenden Bereich geführt ist. Dieser Schutzbereich ist darüber hinaus als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet und erstreckt sich in Richtung Norden. Eine Beeinträchtigung durch die Maßnahme ist nicht gegeben.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich im bestehenden Siedlungsbereich des Stadtgebietes befindet und als neu zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt ist. Er ist rückwärtig der Bebauung Nelkenweg und rückwärtig der Bebauung Am Bornberg durch die Darstellung eines vorhandenen Knicks nach Südosten bzw. Westen hin abgegrenzt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Wohnbaufläche einem Nahversorgungszentrum, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung- großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet zwischen östlich Nelkenweg und westlich Am Bornberg ist nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant.

Für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in diesem Bereich ergibt sich das Erfordernis zur verbindlichen Überplanung durch einen Bebauungsplan, mit dem die notwendigen übrigen städtebaulichen Belange aufzuarbeiten sind.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 7:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nicht als Nahversorgungszentrum geeignet, da sowohl Lage und Struktur des Grundstückes als auch die besondere Lage am Siedlungsrand, nur über untergeordnete Straßenzüge erreichbar, diesem entscheidend entgegen stehen.

Aufgrund der Abgesetztheit und unvertretbaren verkehrlichen Anbindungen ist dieser Standort nicht empfehlenswert.

Abschließende Bewertung zum Bereich 7:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 8: Grundstück Ecke Hamburger Straße/Südring gegenüber Lidl

Lage:
Das Grundstück Ecke Hamburger Straße/Südring gegenüber Lidl zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt gegenüber einem bereits hier angesiedelten Lebensmittelmarktes im südwestlichen Stadtgebiet.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Hamburger Straße mit einer direkten Zufahrtnahme. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist durch eine mögliche Entwicklung eines weiteren bzw. ergänzenden Nahversorgungszentrums nicht erforderlich.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt im Innenstadtbereich und ist über die Hamburger Straße nach Norden hin mit dem Stadtgebiet und nach Süden bzw. Osten hin über die Landesstraße 89 (Hammoorer Chaussee) mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der bereits vorhandenen Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich nur zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf der Hamburger Straße, hier jedoch auch unter Beachtung möglichen Fahrzeugrückstaus. In der Bewertung ist zu berücksichtigen, daß die Hamburger Straße bereits verkehrlich hoch belastet und diese Zunahme weiteren Verkehrs als untergeordnet zu bewerten ist.

Bei dem Bereich 8 handelt es sich um eine mögliche Neuentwicklung auf einem bisher nicht bebauten Grundstück. Durch diese mögliche Maßnahme ergeben sich Veränderungen bezüglich der zu erstellenden baulichen Anlagen und insbesondere der erforderlichen umfangreichen Stellplatzflächen. Da diese Fläche relativ klein ist, stünden somit gegebenenfalls nicht hinreichend Baugrundstücksflächen zur Verfügung.

Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Für das Gebiet wird zur Zeit ein Bebauungsplan erstellt, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des nordwestlich gegenüberliegenden großen Kraftfahrzeughandels und Werkstattbetriebes entwickelt und gesichert werden sollen. Das Planungsziel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geändert.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum des Investors des bestehenden gegenüberliegenden großen Kraftfahrzeughandels und Werkstattbetriebes, dessen Zielsetzung eine betriebliche Erweiterung und Ergänzung auf der betreffenden Fläche ist. Es ist demnach nicht davon auszugehen, daß hier Bereiche zusätzlicher Nahversorgungseinrichtungen entstehen als Ergänzung des bereits gegenüber des Südringes bestehenden Lebensmittelmarktes.

Bewertung zum Bereich 8:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nur bedingt als Nahversorgungszentrums bezüglich seiner Größe und Struktur zu entwickeln. Das Grundstück selbst ist relativ klein. Für diesen Standort ist zu beachten, daß bereits in unmittelbarer Nachbarschaft ein Lebensmittelmarkt besteht, für den zur Zeit erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

In Kenntnis der Interessenslage des Grundeigentümers zur Erweiterung des bestehenden Kraftfahrzeughandels und Werkstattbereiches erscheint dieser Standort weniger geeignet.

Abschließende Bewertung zum Bereich 8:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 9: Bereich zwischen Kleinem Theater und Stadthaus

Lage:
Der Bereich zwischen Kleinem Theater und Stadthaus zur möglichen Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt östlich rückwärtig der Hamburger Straße im Bereich zwischen dem „Kleinen Theater" und dem „Stadthaus" an der Straße Am Markt.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die untergeordnete Straßeneinmündung Am Markt nördlich des Kleinen Theaters von der Hamburger Straße aus. Hier ist, zumindest in Teilbereichen, bereits eine kurze Stichstraße zur Erschließung der vorderliegenden geordneten Parkplätze entwickelt. Es ist jedoch mit zusätzlichem weiteren Erschließungsaufwand zur Weiterführung der Straße Am Markt zu rechnen.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt im Innenbereich und ist über die Hamburger Straße/Am Markt mit dem unmittelbaren Innenstadtbereich verbunden. Auch die überörtliche verkehrliche Vernetzung erfolgt über die Hamburger Straße (B 75).

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der bereits vorhandenen teilweisen Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich nur zusätzliche Beeinträchtigungen durch

Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf der Straße Am Markt in Richtung Hamburger Straße. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Bei dem Bereich 9 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung in einen freien Siedlungsbereich eingebunden zwischen kulturellen, schulischen und sozialen Einrichtungen der Umgebung.

Neben der Notwendigkeit zur Errichtung der erforderlichen Bausubstanz ergeben sich auch wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenflächen, da neben den bereits hier vorhandenen Parkplätzen zusätzliche umfangreiche Stellplatzflächen anzulegen sind. Darüber hinaus ist auch die bestehende Anbindung an die Hamburger Straße im notwendigen Umfange zu ergänzen.

Da das Gelände in einen zentralen innerstädtischen Bereich eingebunden ist, ergeben sich Wechselwirkungen mit den vorhandenen flächenhaften Grünstrukturen rückwärtig des „Utspann"-Gebäudes bis hin zum Stadthaus. Darüber hinaus ergeben sich auch mögliche Beeinträchtigungen im vorhandenen Großgrünbestand des Entwicklungsbereiches, so daß hier durchaus Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen sein können. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser flächenhaften Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich innerhalb des zentralen Innenstadtbereiches und ist somit eingebunden in eine hier stark differenzierte Siedlungsstruktur. Erst abgesetzt dieses Bereiches ergeben sich klarere gleichförmigere Siedlungsstrukturen.

Regionalplan :
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt weiter westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Der Bereich liegt innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich innerhalb der Schutzzonenabgrenzung. Diese Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich als Grünfläche – Parkanlage – dargestellt ist. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen. Es ergibt sich hier somit das Erfordernis für eine Änderung des Darstellungsinhaltes, sofern dieser Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Dies gilt auch für mögliche andere Nutzungsziele in diesem Bereich. Lediglich die dem Kleinen Theater zuzuordnenden Flächenbereiche sind als Fläche für den Gemeinbedarf – Stadtteilbücherei – dargestellt.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Wohnbaufläche für den Südwestteil und für den übrigen Bereich als Gemischte Baufläche bis hin zum bestehenden Schulzentrum und Stadthaus dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Wohnbaufläche einem Nahversorgungszentrum jedweder Art entgegen. Die Darstellung als Gemischte Baufläche steht einem Nahversorgungszentrum unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels nicht entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrums als großflächiger Einzelhandel wäre jedoch eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant, ohne Zuordnung eines Grünordnungsplanes. Von seiten der Stadt ist als Grundlage der künftigen Entwicklung der Gestaltungswettbewerb Innenstadtbereich am „Utspann" als Städtebaumaßnahme bereits eingeleitet. Das Ergebnis soll in eine städtebauliche Planung einfließen unter gleichzeitiger Festlegung der Entwicklungsziele. Es ist somit davon auszugehen, daß ein Nahversorgungszentrum oder ähnliches zunächst nicht ausgeschlossen sein wird und erst mit dem Abschluß dieser Verfahren eine Aussage zu diesem Bereich entwickelt werden kann. Hierfür ist jedoch auf jeden Fall auch eine Änderung des bisherigen Bebauungsplanes erforderlich.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bargteheide.

Bewertung zum Bereich 9:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geeignet. Hierbei ist jedoch die unmittelbare Lage zur Innenstadt zu berücksichtigen. Entscheidende verkehrliche Belange stehen einer derartigen oder ähnlichen Entwicklung nicht entgegen, bedingen jedoch eine erhebliche Leistungssteigerung der Anbindung der Straße Am Markt an die Hamburger Straße.

Da die hier vorgesehene Städtebaumaßnahme eines Gestaltungswettbewerbes sich zur Zeit in der Vorbereitungsphase befindet, sind weitergehende Aussagen zu diesem Bereich nicht mögliche, um eine Planungsoffenheit sicherzustellen.

Abschließende Bewertung zum Bereich 9:
Für den Bereich 9 ist entschieden, hier noch keine abschließende Aussage zu entwickeln und die endgültige Entscheidung erst im Zusammenhang mit dem Ergebnis des Gestaltungswettbewerbes für diesen Bereich und die hieraus abzuleitenden Städtebaumaßnahmen zu treffen.

2. Erläuterungen zu Standorten
b: Stadtrandstandorte

Bereich 10: Bereich zwischen Lübecker Straße (B 75) und Fischbeker Weg nördlich des bestehenden Ortsrandes

Lage:
Der Bereich zwischen Lübecker Straße (B 75) und Fischbeker Weg nördlich des bestehenden Ortsrandes zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt am südlichen Ortsrand zwischen der Lübecker Straße (B 75) und dem Fischbeker Weg (K 57) in den hier bisher dargestellten Gemischten Bauflächen, angebunden über die künftig vorgesehene Verbindung des Fischbeker Weges südlich der Straßenmeisterei an die Lübecker Straße.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über den Fischbeker Weg. Sofern gleichzeitig auch die vorgesehene Verbindung zwischen Fischbeker Weg und Lübecker Straße entsteht, ergibt sich auch eine Anbindung an diese Straßen. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand für eine direkte Zufahrtnahme zum Fischbeker Weg bzw. der Straßenverbindung zwischen Fischbeker Weg und Lübecker Straße ist erforderlich.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am nördlichen Stadtrand und ist über den Fischbeker Weg mit dem nördlichen Stadtgebiet und dann auch weiter nach Süden hin zur Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet sowie dem übergeordneten Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches am Stadtrand und der bereits vorhandenen Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf dem Fischbeker Weg in Richtung Innenstadt und hier insbesondere an der Einmündung des Knotens Bundesstraße 75, Bundesstraße 434 und Mühlenstraße. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Bei dem Bereich 10 handelt es sich um eine Neuentwicklung in bisher dargestellte Gemischte Bauflächen, die bisher noch nicht planungsrechtlich entwickelt sind. Neben notwendigen Veränderungen durch das Neuentstehen umfangreicher Bausubstanz ergeben sich weitere Veränderungen der zugehörigen Außenflächen für die Anlegung der erforderlichen Stellplätze und die Zufahrtnahme an den Fischbeker Weg.

Das Gelände ist entlang des Fischbeker Weges durch einen vorhandenen Knick abgegrenzt. Es ergeben sich somit keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein überwiegender Erhalt dieses einfassenden Grünelementes – Knick – gesichert werden kann und nur für eine Zufahrtnahme unterbrochen werden wird.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am Nordrand des Stadtgebietes zwischen Lübecker Straße und Fischbeker Weg und schließt sich nach Süden an die gemischte Siedlungsstruktur zwischen diesen beiden Straßen an.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus liegt dieser Bereich außerhalb des als baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellten Stadtgebietes. Aufgrund der bereits bestehenden Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan wird davon ausgegangen, daß diese Randlage vertretbar für eine Umsetzung ist. Der Bereich liegt nördlich außerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich außerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich deutlich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich im bestehenden Siedlungsbereich des Stadtgebietes befindet. Er ist entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als künftig Gemischte Baufläche dargestellt und gegenüber der Lübecker Straße dem südlichen altbebauten Bereich und entlang der Lübecker Straße mit der Signatur – Knick – abgegrenzt. Darüber hinaus befindet sich hier eine Eintragung über ein archäologisches Denkmal. Nach Norden hin ist dieser Bereich durch eine geplante Baumreihe abgegrenzt.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Gemischte Baufläche einem Nahversorgungszentrum unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels nicht entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrums als großflächiger Einzelhandel wäre jedoch eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 10:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Hierbei sind im besonderen Maße die künftigen Verkehrsabläufe zu beachten.

Abschließende Bewertung zum Bereich 10:
Für den Bereich 10 ist auch im Zusammenwirken mit den möglichen Bereichen 11 und 26 entschieden, hierzu noch keine abschließende Aussage zu entwickeln und die endgültige Entscheidung zu diesen drei möglichen Standorten erst im Zusammenhang mit der weiteren Siedlungsentwicklung im Norden des Stadtgebietes aufzuarbeiten und zu überprüfen.

Bereich 11: Bereich nördlich der Straße Am Krögen bis zur Einmündung Voßkuhlenweg

Lage:
Der Bereich 11 nördlich der Straße Am Krögen bis zur Einmündung Voßkuhlenweg zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt nördlich der sich hier bereits fast als Wirtschaftsweg darstellenden Straße Am Krögen. Er schließt an die hier bereits vorhandene Bebauung bis zur Einmündung der Verlängerung des Voßkuhlenweges an. Hiermit wird der künftige nördliche Ortsrand markiert.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Straße Am Krögen bzw. der Verlängerung des Voßkuhlenweges. Für die verkehrliche Erschließung ergäbe sich das Erfordernis zum Teilausbau dieser beiden Wegeverbindungen.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am nördlichen Stadtrand und ist über die Straßen Am Krögen/Fischbeker Weg bzw. Voßkuhlenweg nach Süden hin mit dem übrigen Stadtgebiet verbunden und gleichfalls über den Fischbeker Weg bzw. Voßkuhlenweg an die Innenstadt bzw. dem übrigen übergeordneten Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der noch teilauszubauenden Anbindung an das ausgebaute Straßensystem ergeben sich sowohl für die Straßen Am Krögen/Fischbeker Weg als auch für den Voßkuhlenweg Zunahmen des LKW- und PKW-Verkehrs auch durch die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Bei dem Bereich 11 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung in einem bisher geplanten Wohnbauflächenbereich. Neben notwendigen Veränderungen durch die neu zu errichtende Bausubstanz ergeben sich weitere Veränderungen der zugehörigen Außenflächen, begründet aus den erforderlichen Stellplatzflächen und der noch zu erstellenden unmittelbaren Anbindung an die Straße Am Krögen.

Das Gelände ist an seiner Südseite entlang der Straße Am Krögen durch vorhandene Knickstrukturen eingefaßt und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Es ergeben sich hier keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieser gliedernden und einfassenden linearen Grünelemente gesichert werden kann und diese nur durch die noch zu erstellende direkte Zufahrtnahme unterbrochen werden.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am künftigen nördlichen Ortsrand, der bezüglich der Bebauung in den nächsten Jahren entwickelt werden soll. Nach Süden schließen sich über den Voßkuhlenweg bzw. Fischbeker Straße umfangreiche Wohnsiedlungen des Nordteiles der Stadt an.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus liegt dieser Bereich außerhalb des als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellten Stadtgebietes. Er liegt weiter westlich abgesetzt der Achsengrundrichtung. Aufgrund der bereits bestehenden Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan wird davon ausgegangen, daß diese Randlage vertretbar für eine Umsetzung ist. Der Bereich liegt nördlich außerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich außerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich deutlich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich im bestehenden und zu entwickelnden Siedlungsbereich des Stadtgebietes befindet und entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als zu entwickelnde Wohnbauflächen dargestellt ist. Gegenüber der Straße Am Krögen ist dieser Bereich durch die Signatur – Knick – abgegrenzt. Weiter ist auf der Nordseite die Anlage einer Knickneupflanzung dargestellt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Wohnbaufläche einem Nahversorgungszentrum, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung- großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich. Hierbei sind auch die vorgesehenen Verkehrsabläufe zum Innenstadtbereich zu berücksichtigen.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 11:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Hierbei sind im besonderen Maße die künftigen Verkehrsabläufe zu beachten.

Abschließende Bewertung zum Bereich 11:
Für den Bereich 11 ist auch im Zusammenwirken mit den möglichen Bereichen 10 und 26 entschieden, hierzu noch keine abschließende Aussage zu entwickeln und die endgültige Entscheidung zu diesen drei möglichen Standorten erst im Zusammenhang mit der weiteren Siedlungsentwicklung im Norden des Stadtgebietes aufzuarbeiten und zu überprüfen.

Bereich 12: Bereich nordwestlich Tremsbütteler Weg gegenüber Déviller Straße

Lage:
Der Bereich 12 nordwestlich Tremsbütteler Weg gegenüber Déviller Straße zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt am nordöstlichen Stadtrand, nördlich des Tremsbütteler Weges gegenüber der Einmündung der Déviller Straße im jetzigen Außenbereich.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt direkt mit einer Zufahrtnahme zum Tremsbütteler Weg. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist nicht erforderlich.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt im Außenbereich und ist über den Tremsbütteler Weg mit dem östlichen und übrigen Stadtgebiet verbunden. Nach Süden über die Déviller Straße besteht eine Verbindung zu den übrigen östlichen Siedlungsteilen der Stadt aber auch zum übergeordneten Verkehrsnetz.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches ergeben sich Zunahmen des LKW- und PKW –Verkehrs auf dem Tremsbütteler Weg und der Déviller Straße zu den Siedlungsbereichen der Stadt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Bei dem Bereich 12 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung im Außenbereich zwischen dem durch verbindliche Überplanung festgelegten jetzigen Ortsrand nördlich des Tremsbütteler Weges und einen hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb. Neben notwendigen Veränderungen durch die Neuerrichtung der erforderlichen Bausubstanz ergeben sich weiter Veränderungen der zugehörigen Außenflächen durch die Sicherung notwendiger Stellplatzflächen. Dies betrifft auch die noch zu erstellende unmittelbare Anbindung an den Tremsbütteler Weg.

Das Gelände ist gegenüber dem Tremsbütteler Weg durch eine lineare Grünstruktur als Baumreihenbewuchs abgegrenzt mit zugehörigen knickähnlichen Randbewachsungen. Durch diese Entwicklung werden voraussichtlich keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beeinträchtigt. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Baumreihe möglich ist unter gleichzeitiger Sicherung der notwendigen Zufahrtnahmen.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am Rande des großen zusammenhängenden Wohngebietsbereiches der Ostseite der Straße nördlich des Tremsbütteler Weges im sogenannten Außenbereich. Westlich angrenzend schließt sich der Innenstadtbereich an und südlich im Ostteil der Stadt sind die umfangreichen Gewerbegebietsflächen durch die Déviller Straße angebunden.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus liegt dieser Bereich außerhalb des als baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellten Stadtgebietes. Er liegt weiter unmittelbar westlich der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Östlich abgesetzt auch des Bereiches Malepartus wird eine Grünzäsur nach Norden geführt, die von dem den Ostteil des Gemeindegebietes querenden regionalen Grünzug abzweigt und diesen mit den übrigen regionalen Grünzügen nach Nordwesten vernetzt. Der Bereich liegt nördlich außerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich außerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich deutlich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die vollständig auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck liegt.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich am Rande des bestehenden Siedlungsbereiches des Stadtgebietes befindet. Es ist entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft „Acker" dargestellt und ist gegenüber des Tremsbütteler Weges mit einer vorhandenen Baumreihe abgesetzt. Zum westlichen bestehenden Siedlungsrand ist dieser durch einen vorhandenen Knick abgegrenzt. Am Ostrand ist die Neuanlage eines Knicks vorgesehen. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen, da hier noch keine erforderlichen Vorgaben für eine Siedlungsentwicklung dargestellt sind.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft einem Nahversorgungszentrum sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle für einen großflächigen Einzelhandel entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung- großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 12:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden.

Abschließende Bewertung zum Bereich 12:
Abschließende wird dieser Bereich als nicht geeignet bewertet, insbesondere aus Gründen der Immissionsproblematik zu benachbarten landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben und vom Grundstückseigentümer wird diese Fläche nicht für eine derartige Nutzung bereitgestellt.

Bereich 13: Bereich östlich Déviller Straße, nördlich rückwärtig Waldweg

Lage:
Der Bereich östlich Déviller Straße, nördlich rückwärtig Waldweg zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt östlich der Déviller Straße zwischen der nordöstlich vorhandenen Bebauung und nördlich rückwärtig des Waldweges am Ostrand des Stadtgebietes in der hier freien landwirtschaftlichen Fläche.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt über die Déviller Straße. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist nur durch eine direkte Zufahrtnahme zur Déviller Straße erforderlich.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am Ostrand des Stadtgebietes und ist sowohl nach Norden als auch nach Süden über die Déviller Straße und deren Fortführungen mit dem gesamten westlich liegenden Stadtgebiet verbunden und hierüber auch an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der bereits vorhandenen Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich nur zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf der Déviller Straße, sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung. Für den LKW-Verkehr ist anzumerken, daß für die Déviller Straße zur Zeit eine Gewichtsbeschränkung gilt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Bei dem Bereich 13 handelt es sich um eine Neuentwicklung in eine bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche. Neben notwendigen Veränderungen durch die Erstellung der Bausubstanz ergeben sich wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenflächen, da diese in erheblichem Umfange als Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an die Déviller Straße.

Das Gelände ist weder nach Norden noch nach Westen hin durch lineare Grünstrukturen abgegrenzt. Rückwärtig deutlich abgesetzt ist diese hier vorhandene landwirtschaftliche Fläche durch Knickstrukturen eingefaßt, die über den Waldweg nach Süden hin an die Déviller Straße angebunden ist. Die landwirtschaftliche Fläche selbst stellt sich teilweise als Niederungsbereich dar. Aufgrund dieser örtlichen Situation ist mit erheblichen Belangen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu rechnen. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieses tiefer liegenden hochwertigen Geländeteils möglich ist und die Entwicklung damit nach Süden hin innerhalb der Fläche konzentriert wird.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am unmittelbaren östlichen Ortsrand des hier vorhandenen großen zusammenhängenden östlichen Wohnsiedlungsbereiches der Stadt bis hin zur westlichen Bahngrenze. Deutlich südlich schließen sich über die Déviller Straße angebunden die umfangreichen Gewerbegebietsflächen des Ostteiles der Stadt an.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus liegt dieser Bereich innerhalb des als baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellten Stadtgebietes. Er liegt weiter unmittelbar östlich der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Östlich abgesetzt auch des Bereiches Malepartus wird eine Grünzäsur nach Norden geführt, die von dem den Ostteil des Gemeindegebietes querenden regionalen Grünzug abzweigt und diesen mit den übrigen regionalen Grünzügen nach Nordwesten vernetzt. Der Bereich liegt nördlich außerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich deutlich außerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich gleichfalls deutlich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die vollständig auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck liegt.

Nördlich des Bereiches wird dieser durch die Darstellung der hier vorhandenen Waldflächen „Malepartus“ abgegrenzt. Weiter östlich abgesetzt sind Gebiete mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt. Hier abgehend, gleichfalls abgesetzt, sind Signaturen für ein Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Stadtgebietes dargestellt.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist der Bereich als Feuchtgrünland dargestellt und als Fläche nach § 15a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) gekennzeichnet und entsprechend umgrenzt. Als Entwicklungsrichtung ist hier eine Sukzessionsfläche vorgegeben. Darüber hinaus ist dieser Bereich als Biotopverbundfläche umgrenzt und als Vorrangfläche für den Naturschutz bezeichnet. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung deutlich entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und als Biotop – Feuchtgrünland – für den westlichen Teil gekennzeichnet. Darüber hinaus ist es gegenüber dem vorhandenen Siedlungsrand als Fläche für Maßnahmen zum Schutze von Natur und Landschaft überlagernd dargestellt. Demnach stehen diese Darstellungen einem Nahversorgungszentrum jedweder Art entgegen.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant. Aufgrund der naturschutzrechtlichen Vorgaben und der hohen Wertigkeit im Sinne des Naturschutzgesetzes ist dieser Bereich baulich nicht weiter zu entwickeln.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum.

Bewertung zum Bereich 13:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nicht geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Ihm stehen im wesentlichen landschaftspflegerische und naturschutzrechtliche Gründe entgegen, die hier vertretbar nicht ausgeglichen werden können.

Abschließende Bewertung zum Bereich 13:
Es verbleibt bei der bisherigen Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 14: Mischgebietsfläche südöstlich der Straße Am Redder, südwestlich rückwärtig der Straße Am Knick

Lage:
Der Bereich der Mischgebietsfläche südöstlich der Straße Am Redder, südwestlich rückwärtig der Straße Am Knick zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt am südöstlichen Wohnsiedlungsrand nördlich der bestehenden Gewerbegebiete auf der Südostseite der Straße Am Redder.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit direkt über die Straße Am Redder mit noch zu erstellender direkter Zufahrtnahme. Diese neue Zufahrtnahme ist jedoch um ca. 40 m in die Fläche zu führen, da hier zum Abschluß des großflächigen Siedlungsgebietes eine Bebauung an die Straße Am Redder erst in diesem Abstand städtebaulich vorgesehen ist und hierzu ein Schutzgrün in ca. 40 m Breite als Abstandsfläche festgelegt ist.. Es entsteht somit zusätzlicher Erschließungsaufwand durch die längere Führung der Zufahrtnahme.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am bestehenden Ortsrand und ist über die Straße Am Redder nach Norden hin mit dem östlichen Stadtgebiet und nach Süden hin über die Landesstraße 89 (Hammoorer Chaussee) nach Osten in Richtung Hammoor und BAB A1 und nach Westen zum Innenstadtbereich bzw. dem übrigen übergeordneten Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der noch zu erstellende direkten Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich nur zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf der Straße Am Redder in Richtung Hammoorer Chaussee bzw. nördliche Siedlungsbereiche. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für den nach Norden ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen, da hier umfangreiche Siedlungsflächen des östlichen Stadtgebietes angebunden sind und der Verkehr sich somit, zumindest in diese Richtung, als Ziel- und Quellverkehr darstellt.

Bei dem Bereich 14 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung in einen bisher unbebauten Bereich. Neben notwendigen Veränderungen durch neu entstehende Bausubstanz ergeben sich auch wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenflächen, da diese als umfangreiche Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende und länger zu führende Anbindung an die Straße Am Redder.

Da die das Gelände an seiner Nordwest- bzw. Südwestseite einfassenden linearen Grünstrukturen nur begrenzt durch die Zufahrtnahme beeinträchtigt werden, ergeben sich keine erheblichen Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente mit Ausnahme der Zufahrt gesichert werden kann und die hier vorgesehene umfangreiche, flächenhafte Grünstruktur entwickelt wird.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am Nordrand der großen zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen der Stadt beidseitig der Hammoorer Chaussee und beidseitig der Straße Am Redder. Nach Norden hin schließen sich an diese Gewerbegebietsflächen die umfangreichen Wohnsiedlungen des Ostteiles der Stadt an.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt weiter unmittelbar östlich der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Östlich, deutlich abgesetzt, wird eine Grünzäsur nach Norden geführt, die von dem den Ostteil des Gemeindegebietes querenden regionalen Grünzug abzweigt und diesen mit den übrigen regionalen Grünzügen nach Nordwesten vernetzt. Der Bereich liegt nördlich außerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich unmittelbar außerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich jedoch außerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die vollständig auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck liegt.

Südlich abgesetzt des Bereiches in der Umgebung des Bargteheider Moores, ist ein Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems dargestellt, das jedoch von der Darstellung nicht an den betreffenden Bereich geführt ist. Dieser Schutzbereich ist darüber hinaus als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet und erstreckt sich in Richtung Nordost.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich in einer Tiefe von ca. 40 m als Allgemeine Grünfläche zu entwickeln ist und hier eine Schutzfunktion übernehmen soll. Die östlich angrenzenden Bereiche sind als zu entwickelnde Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich ist sowohl gegenüber der Straße Am Redder als auch den südwestlich liegenden vorhandenen Gewerbegebietsflächen mit einem vorhandenen Knick abgegrenzt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich entlang der Straße Am Redder in einer Tiefe von ca. 40 m als Grünfläche – Schutzgrün – dargestellt. Die östlich anschließenden Flächen sind als Gemischte Baufläche dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Gemischte Baufläche einem Nahversorgungszentrum unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels nicht entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrum als großflächiger Einzelhandel wäre jedoch eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 14:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich bedingt geeignet als Nahversorgungszentrum und mögliche Ergänzung des südlich gelegenen Vollversorgers an der Ecke Hammoorer Chaussee/Am Redder entwickelt zu werden. Ortsplanerisch ergibt sich jedoch ein erheblicher Flächenverbrauch innerhalb dieser Gemischten Baufläche. Unter diesem Ansatz wäre das ursprüngliche städtebauliche Ziel in Richtung gemischter Nutzungsstrukturen für diesen Bereich zur Entwicklung eines Gebietes zum Arbeiten und Wohnen nicht mehr erreichbar.

Weiter ist festzustellen, daß dieser Bereich zur Zeit nicht verbindlich überplant ist. Eine Bereitstellung als Baufläche wäre damit frühestens mittel- bis langfristig möglich und darüber hinaus abhängig von der Eigentumssituation. Zumindest die Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplan und die notwendigen Durchführungen der Erschließungsarbeiten wären somit Voraussetzung für eine Realisierung.

Bei einer Realisierung wäre dieser Bereich als untergeordnete Ergänzung des südwestlich abgesetzten Vollversorgers an der Hammoorer Chaussee zu verstehen.

Abschließende Bewertung zum Bereich 14:
Bei der Entscheidung zwischen dem Bereich 14 und 16 als untergeordnete Ergänzung des Vollversorgers an der Hammoorer Chaussee, ist unter Berücksichtigung aller vorliegenden Stellungnahmen und Erkenntnissen dem Standort 16 der Vorzug gegeben worden und der Standort 14 somit als nicht geeignet eingestuft.

Bereich 15: Gewerbegrundstück nordöstlich rückwärtig Carl-Benz-Weg

Lage:
Der Bereich des Gewerbegrundstückes nordöstlich rückwärtig Carl-Benz-Weg zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt nordöstlich rückwärtig des hier bestehenden größeren Gewerbebetriebes nordwestlich der hier vorgesehenen Straßenverlängerung des Carl-Benz-Weges. Es handelt sich um eine Erweiterungsfläche des angrenzenden Gewerbebetriebes.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt über die neu anzulegende Straßenführung vom Carl-Benz-Weg nach Nordosten hin abgehend. Dieser Straßenzug dient bereits dem südöstlich angrenzenden Gewerbegrundstück als zusätzliche Erschließungsstraße, ist jedoch bisher nur planungsrechtlich gesichert und noch nicht als Verkehrsfläche ausgebaut. Es ist daher der gesamte Erschließungsaufwand für diesen Straßenzug vom Carl-Benz-Weg bis zu den betroffenen Grundstücksteilen erforderlich.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt im planungsrechtlich gesicherten Innenbereich und ist über die Straße Carl-Benz-Weg und Rudolf-Diesel-Straße/Am Redder mit dem gesamten übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der noch zu errichtenden Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf den Straßen Rudolf-Diesel-Straße und Carl-Benz-Weg in Richtung der verbindenden Straße Am Redder zu den Siedlungsgebieten der Stadt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen wie auch die Randlage des Bereiches.

Bei dem Bereich 15 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung in einem bestehenden Gewerbegebietsgrundstück, für das entsprechende Grundstücksflächen bereit gestellt werden können. Neben Veränderungen durch die Neuerrichtung der Bausubstanz ergeben sich Veränderungen der zugehörigen Außenflächen, da diese im wesentlichen als Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die noch zu erstellende Straßenverbindung zum Carl-Benz-Weg.

Planungsrechtlich ist dieser Bereich durch eine umfangreiche Grünfläche mit festgesetzten linearen Grünstrukturen nach Nordosten hin abgegrenzt. Andere vorhandene flächenhafte oder lineare Grünstrukturen sind hier nicht vorhanden, da es sich bei dem betreffenden Bereich um eine planungsrechtliche Entwicklung in eine Ackerstruktur handelt. Es ergeben sich somit keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß die gliedernden und einfassenden Grünelemente als nordöstliche Abgrenzung entwickelt und gesichert werden.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich in Randlage am Nordostrand der großen zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen der Stadt beidseitig der Hammoorer Chaussee und beidseitig der Straße Am Redder. Erst nach Norden hin schließt sich eine Gemischte Baufläche und in Richtung Nordwesten die umfangreichen Wohnsiedlungen des Ostteils der Stadt an. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straßenzüge der gesamten Gewerbegebiete.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt östlich der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Östlich abgesetzt wird eine Grünzäsur nach Norden geführt. Der Bereich liegt nördlich außerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich unmittelbar außerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die vollständig auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck liegt.

Südlich abgesetzt des Bereiches in der Umgebung des Bargteheider Moores, ist ein Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems dargestellt, das jedoch von der Darstellung nicht an den betreffenden Bereich geführt ist. Dieser Schutzbereich ist darüber hinaus als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet und erstreckt sich in Richtung Nordost.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich in seinem Nordwestteil als Gemischte Baufläche, seinem Südostteil als geplantes Wechselgrünland und entlang der Gemischten Baufläche die Neuanlage eines Knicks als Ortsrandabgrenzung dargestellt ist. Hier ist die Renaturierung eines Fließgewässers in der äußersten Südostecke geplant mit zugeordneten Schutzstreifen als Ufergehölz. Weiter ist der überwiegende südöstliche Teil als Biotopverbundfläche bzw. als Vorrangfläche für den Naturschutz dargestellt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen, zumindest für ihren südöstlichen Bereich, einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen. Planungsrechtlich ist dieser Bereich abweichend von den Vorgaben des Landschaftsplanes bereits als Gewerbegebiet in einem Bebauungsplan gesichert.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – bzw. seiner Änderungen ist dieser Bereich in erforderlicher Tiefe als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nördlich anschließenden Flächen sind als Gemischte Bauflächen dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Gewerbliche Bauflächen einem Nahversorgungszentrum unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels nicht entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrums als großflächiger Einzelhandel wäre jedoch eine Änderung der

Darstellung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Bebauungsplan / Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant, mit Zuordnung eines Grünordnungsplanes, in dem für den betreffenden Bereich die Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum dieser spezielle Teil des Einzelhandels planungsrechtlich ausgeschlossen und unzulässig ist. Es wäre demnach zur Entwicklung und zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandels als auch eines Nahversorgungszentrums unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels auf jeden Fall auch eine Änderung des betreffenden Bebauungsplanes erforderlich.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 15:
Von den regionalplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich bedingt geeignet und ortsplanerisch nach den bisherigen Vorgaben nicht geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Bei einer planungsrechtlichen Entwicklung des möglichen Standortes 14, würden sich ortsplanerische Voraussetzungen jedoch begrenzt verändern.

Aufgrund der jetzigen Randlage ist dieser Standort nicht geeignet.

Abschließende Bewertung zum Bereich 15:
Es verbleibt bei der bisherigen Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 16: Gewerbegrundstück östlich Otto-Hahn-Straße, südwestlich Marie-Curie-Straße

Lage:
Der Bereich des Gewerbegrundstückes östlich Otto-Hahn-Straße, südwestlich Marie-Curie-Straße zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt im Bereich des Gewerbegebietes „Langenhorst" nordöstlich der Hammoorer Chaussee auf der Ostseite der einmündenden Haupterschließungsstraße Otto-Hahn-Straße in dem östlichsten Gewerbegebiet der Stadt.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt über die Otto-Hahn-Straße mit direkter Zufahrtnahme. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist durch die vorgesehene Entwicklung nur für die direkte Zufahrtnahme erforderlich. Die Erschließungsarbeiten sind hier bereits mit Ausnahme der Zufahrtnahme abgeschlossen.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt im östlichsten Gewerbegebiet der Stadt und ist über die Otto-Hahn-Straße mit direkter Anbindung an die Hammoorer Chaussee nach Westen an das Stadtgebiet und nach Osten in Richtung Hammoor und BAB A1 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches und der bereits vorhandenen Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich nur zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf der Otto-Hahn-Straße und der verbindenden Hammoorer Chaussee zu den Siedlungsbereichen der Stadt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Bei dem Bereich 16 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung in einem bestehenden Gewerbegebietsgrundstück. Neben notwendigen Entwicklungen der Bausubstanz ergeben sich weiter Veränderungen der zugehörigen Außenflächen, da im wesentlichen Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Zufahrtnahme an die Otto-Hahn-Straße.

Durch den hier geltenden Bebauungsplan sind lineare Grünstrukturen als Erhaltungsfestsetzung bzw. als neu zu entwickelnde Strukturen festgesetzt, die durch die bauliche Neuentwicklung voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden. Es ergeben sich somit keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am östlichen Rand der östlichen Gewerbegebietsflächen der Stadt nördlich der Hammoorer Chaussee und östlich der Otto-Hahn-Straße. Nach Norden und Westen hin schließen sich die übrigen Gewerbegebietsbaugrundstücke dieses ortsabgesetzten Gewerbegebietes der Stadt an.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt östlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Östlich abgesetzt wird eine Grünzäsur nach Norden geführt. Der Bereich liegt am Nordrand innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich unmittelbar innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die vollständig auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck liegt.

Südlich abgesetzt des Bereiches in der Umgebung des Bargteheider Moores, ist ein Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems dargestellt, das jedoch von der Darstellung nicht an den betreffenden Bereich geführt ist. Dieser Schutzbereich ist darüber hinaus als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet und erstreckt sich in Richtung Osten, um vor der Ortslage Hammoor nach Norden zu verschwenken.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich als Gewerbliche Baufläche zu entwickeln ist. Der Bereich ist sowohl gegenüber der Straße Hammoorer Chaussee als auch innerhalb der nördlich angrenzenden Gewerblichen Bauflächen mit einer vorhandenen Baumreihe bzw. einem vorhandenen Knick abgegrenzt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich entlang der Hammoorer Chaussee vollständig als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gegenüber der Hammoorer Chaussee sind diese Gewerblichen Bauflächen durch eine naturbelassene Grünfläche abgegrenzt, innerhalb der überlagernd auch Flächen für Lärmschutzeinrichtungen vorgesehen sind.Demnach steht diese Darstellung als Gewerbliche Baufläche einem Nahversorgungszentrum unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels nicht entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrum als großflächiger Einzelhandel wäre jedoch eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Bebauungsplan / Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant, mit Zuordnung eines Grünordnungsplanes, in dem für den betreffenden Bereich die Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum dieser spezielle Teil des Einzelhandels planungsrechtlich ausgeschlossen und unzulässig ist. Es wäre demnach zur Entwicklung und zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandels als auch eines Nahversorgungszentrums unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels auf jeden Fall auch eine Änderung des betreffenden Bebauungsplanes erforderlich. Das Aufstellungsverfahren für diese besondere Änderung des Bebauungsplanes ist bereits eingeleitet. Es ist in nächster Zeit die Entwurfsberatung vorgesehen.

Eigentumsituation:
Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn GmbH und steht somit für eine derartige Entwicklung kurzfristig zur Verfügung.

Bewertung zum Bereich 16:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Hierbei ist die Entwicklung verschiedener Kombinationen von sich teilweise ergänzenden Einzelhandelsbetrieben möglich. Auch dieser Standort ist eine Ergänzung des Vollversorgers an der Ecke Hammoorer Chaussee/Am Redder. Von den Verkehrsabläufen ergibt sich jedoch eine zu erwartende günstigere Situation, weil die Verkehrsabläufe im wesentlichen über die Hammoorer Chaussee zum Stadtgebiet abgewickelt werden und sich somit nur eine geringere Verschärfung der Verkehrssituation in der Straße Am Redder und den anschließenden Wohnsiedlungsbereichen ergibt.

Weiter steht dieser Bereich relativ kurzfristig zur Verfügung, weil das erforderliche Bauleitplanverfahren schon bereits für die Vorentwurfsphase durchgeführt ist und als entscheidende Vorteile die Erschließungsarbeiten abgeschlossen sind und die Eigentumssituation abgeklärt ist.

Auch wenn mit diesem Standort wichtige gewerblich nutzbare Flächen der Stadt für Einzelhandelsbetriebe verloren gehen, handelt es sich jedoch nur um einen relativ geringen Bereich des hier bestehenden Gewerbegebietes. Es ist hierbei jedoch auch sicherzustellen, daß mit einer derartigen Entwicklung nur eine angemessene Standortergänzung und Angebotserweiterung des im Nahbereich bestehenden Vollversorgers entwickelt und gesichert wird. Die übrigen Flächen des Gewerbegebietes sollten auch künftig nicht für Einzelhandelsentwicklungen zur Verfügung gestellt werden.

Abschließende Bewertung zum Bereich 16:
Bei der Entscheidung zwischen dem Bereich 16 und 14 als untergeordnete Ergänzung des Vollversorgers an der Hammoorer Chaussee, ist unter Berücksichtigung aller vorliegenden Stellungnahmen und Erkenntnissen der Standort 16 als alleiniger Standort als geeignet eingestuft.

Bereich 17: Gewerbegrundstück südwestlich, rückwärtig Heinrich-Hertz-Straße, westlich Delingsdorfer Redder

Lage:
Der Bereich des Gewerbegrundstückes südwestlich, rückwärtig Heinrich-Hertz-Straße, westlich Delingsdorder Redder zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt am südlichen Rand der bestehenden Gewerbegebiete und somit gleichfalls am Südrand des besiedelten Stadtgebietes am als Wirtschaftsweg ausgebauten Delingsdorfer Redder.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit planungsrechtlich gesichert über die jeweils vorderliegenden Baugrundstücke südwestlich der Heinrich-Hertz-Straße, d. h., daß die jeweilige Zufahrtnahme über die bereits bestehenden Gewerbegrundstücke zu führen sind. Eine mögliche Zufahrtnahme direkt über den Delingsdorfer Redder bedingt zum einen einen umfangreichen Teilausbau dieses untergeordneten Verkehrszuges und zum anderen die Entwicklung der erforderlichen Zufahrtnahmen.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am bestehenden südlichen Ortsrand und ist über die nördlich liegende Heinrich-Hertz-Straße und die dazwischen liegenden Gewerbegrundstücke mit dem Innenstadtbereich bzw. dem übergeordneten Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches südlich rückwärtig vorhandener Gewerbegebietsgrundstücke und der noch zu erstellenden aufwendigen privaten Anbindung an das bestehende Straßensystem ergeben sich erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf den betroffenen Baugrundstücken als auch der Heinrich-Hertz-Straße und der Johannes-Gutenberg-Straße in Richtung Hammoorer Chaussee bzw. nördlicher Siedlungsbereiche. Dies ist in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Sofern eine planungsrechtliche Neuordnung durchgeführt werden soll, ergeben sich die zu ordnenden Verkehrsabläufe über den Delingsdorfer Redder mit den Konsequenzen zum erforderlichen Teilausbau.

Bei dem Bereich 17 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung in einem Bereich bisher unbebauter Gewerbegrundstücke. Neben notwendigen Veränderungen innerhalb der Bausubstanz ergeben sich wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenflächen, da diese als Park- und Stellplatzfläche anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende und länger zu führende Anbindung an die Heinrich-Hertz-Straße bzw. dem Delingsdorfer Redder an die Hammoorer Chaussee.

Da die das Gelände an seiner Nordost- bzw. Südostseite einfassenden linearen Grünstrukturen nur begrenzt durch die Umnutzung und Zufahrtnahme beeinträchtigt werden, ergeben sich keine erheblichen Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente mit der Ausnahme der jeweiligen Zufahrt gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes unmittelbar am Übergang zur freien Landschaft. In seinem Nahbereich befinden sich die Gewerbegebietsflächen der Stadt. Der Bereich selbst markiert hier eine Randlage in diesem vorhandenen Gewerbegebietsbereich.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist der Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt weiter unmittelbar in der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Südöstlich wird eine Grünzäsur nach Osten geführt. Von dieser Grünzäsur führt ein regionaler Grünzug nach Westen bis zur westlichen Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Er markiert den Grünzug zwischen der Ortslage der Stadt und der Ortslage Delingsdorfs. Dieser regionale Grünzug ist nur nach Osten hin mit der hier geführten Grünzäsur verbunden. Der Bereich liegt innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den

Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung, die vollständig auf der Westseite der Bahnstrecke Hamburg / Lübeck liegt.

Südöstlich des Bereiches, in der Umgebung des Bargteheider Moores, ist ein Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems dargestellt, das jedoch von der Darstellung nicht an den betreffenden Bereich geführt ist. Dieser Schutzbereich ist darüber hinaus als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet und erstreckt sich in Richtung Osten bis zur Gemeindegrenze Hammoor.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich im bestehenden Siedlungsbereich des Stadtgebietes befindet, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt und nach Osten zum Delingsdorfer Redder hin durch einen vorhandenen Knick abgesetzt ist. Nach Südwesten ist der Bereich durch einen neu anzulegenden Knick abgegrenzt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Darüber hinaus ist er nach Osten und nach Südwesten durch eine schmale Grünfläche als Schutzgrün jeweils zur freien Landschaft abgegrenzt. Demnach steht diese Darstellung als gewerbliche Baufläche einem Nahversorgungszentrum unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels nicht entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung eines Nahversorgungszentrums als großflächiger Einzelhandel ist jedoch eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – erforderlich.

Bebauungsplan / Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant, mit Zuordnung eines Grünordnungsplanes, in dem für den betreffenden Bereich die Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum dieser spezielle Teil des Einzelhandels planungsrechtlich ausgeschlossen und unzulässig ist. Es ist demnach zur Entwicklung und zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandels als auch eines Nahversorgungszentrums unterhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels auf jeden Fall auch eine Änderung des betreffenden Bebauungsplanes erforderlich.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich für einen Teilbereich im Privateigentum eines Investors und zum anderen im Eigentum der Stadt Bargteheide.

Bewertung zum Bereich 17:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nur bedingt geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Das Grundstück selbst ist zwar relativ groß, liegt aber innerhalb dieses geschlossenen Gewerbegebietes südlich der vorhandenen bereits bebauten Gewerbegrundstücke und hat zur Zeit keine direkte Anbindung an eine Erschließungsstraße. Eine Entwicklung über die vorderliegenden Baugrundstücke in Richtung Nahversorgungszentrum erscheint wenig geeignet. Dies trifft auch zu bei der möglichen Entwicklung einer Zufahrt über den dann noch auszubauenden Delingsdorfer Redder. Hieraus ergäben sich auch zusätzliche Beeinträchtigungen in Richtung der hier vorhandenen und künftig weiter zu entwickelnden freien Landschaft.

Aufgrund der deutlichen Abgesetztheit eines derartigen Zentrums erscheint es nicht empfehlenswert hier einen relativ isolierten Standort zu entwickeln.

Abschließende Bewertung zum Bereich 17:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 18: Grundstück an innerörtlicher Verbindungsstraße, westlich B 75, südlich Wasserwerk

Lage:
Das Grundstück an der innerörtlichen Verbindungsstraße, westlich B 75, südlich Wasserwerk zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt am südlichen Ortsausgang Richtung Delingsdorf, bereits außerhalb des besiedelten Stadtgebietes und grenzt an die Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) und innerörtliche Verbindungsstraße sowie dem Wasserwerk an.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Bundesstraße 75. Da dieser Bereich an der künftigen innerörtlichen Verbindungsstraße liegen wird, ergibt sich dann eine mögliche Erschließung über diesen neu zu entwickelnden Verkehrszug. Eine Zufahrtnahme, egal von welchem Straßenzug, ist hierfür auf jeden Fall erforderlich. Zu beachten ist hierbei, daß der Standort bereits an der freien Strecke liegt. Weiterer Erschließungsaufwand ergibt sich nicht.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt südlich abgesetzt der bestehenden Ortslage der Stadt. Er ist nach Norden hin mit dem gesamten Stadtgebiet über die Hamburger Straße (B 75) verbunden. Bei Errichtung der innerörtlichen Verbindungsstraße ergeben sich auch Anbindungen an den westlichen Stadtbereich.

Aufgrund der abgesetzten Lage dieses Bereiches und der bereits vorhandenen bzw. künftig zu entwickelnden Anbindungen an das bestehende Straßensystem ergeben sich nur zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf den betreffenden Straßen zum gesamten Stadtgebiet hin. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für den nach Norden und künftig auch nach Westen ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen.

Bei dem Bereich 18 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung in einem bisherigen Außenbereich. Neben notwendigen Veränderungen durch die Neuentwicklung von Bausubstanz ergeben sich weitere wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenflächen,

da diese im wesentlichen als Park- und Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die neu anzulegende Anbindung an die betreffende angrenzende Straße unter Beachtung der Lage an der freien Strecke.

Da das Gelände an seinen Randseiten von linearen Grünstrukturen eingefaßt wird, die durch diese Umnutzung voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden, ergeben sich nur begrenzt Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Dies betrifft insbesondere die Nähe zum nördlich angrenzenden Feuchtgebiet. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente und die notwendigen Abstandsflächen nach Norden zum Feuchtgebiet gesichert werden können.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich südlich außerhalb des bestehenden zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt an der Hamburger Straße (B 75). In dieser ortsabgesetzten Lage ist er nur an das übergeordnete Straßensystem angebunden. Hierbei ist besonders zu beachten, daß dieser Bereich unmittelbar an das bestehende Wasserwerk angrenzt.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus ist dieser Bereich jedoch nicht mehr als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Er liegt westlich abgesetzt der dargestellten Achsengrundrichtung. Südlich dieses Bereiches ist ein regionaler Grünzug zwischen den hier vorhandenen Siedlungsachsengrenzen dargestellt, der sich nach Osten außerhalb der Siedlungsachsen an die hier bis nach Hammoor dargestellte Grünzäsur anbindet. Dieser Grünzug markiert die Trennung der Ortslagen Bargteheides und Delingsdorfs. Der Bereich liegt innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich innerhalb der Schutzzonenabgrenzung unmittelbar an das Wasserwerk angrenzend.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß sich dieser Bereich außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches des Stadtgebietes befindet. Er ist als Ackerfläche dargestellt und zu allen vier Seiten mit vorhandenen Knicks abgegrenzt. Er wird an der Westseite durch ein langgezogenes, sanierungsbedürftiges Kleingewässer abgegrenzt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und an seinen Randbereichen durch die Darstellung vorhandener Knicks abgegrenzt. Demnach steht diese Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft einem Nahversorgungszentrum, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung

Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung- großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Grundstück an der innerörtlichen Verbindungsstraße, westlich B 75, südlich Wasserwerk, ist nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant.

Für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in diesem Bereich ergibt sich das Erfordernis zur verbindlichen Überplanung durch einen Bebauungsplan, mit dem die notwendigen übrigen städtebaulichen Belange aufzuarbeiten sind.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 18:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nicht geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Er liegt ortsabgesetzt an der freien Strecke der Bundesstraße 75 und ist hierdurch ohne jeglichen Siedlungsbezug für die Stadt.

Abschließende Bewertung zum Bereich 18:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 19: Grundstück südöstlich rückwärtig Alte Landstraße, südwestlich innerörtliche Verbindungsstraße

Lage:
Das Grundstück zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt südöstlich rückwärtig Alte Landstraße, südwestlich innerörtlicher Verbindungsstraße innerhalb des hier vorgesehenen kleineren neu zu entwickelnden Siedlungsbereiches.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Alte Landstraße mit einer noch festzulegenden Zufahrtnahme. Darüber hinaus besteht ggf. die Möglichkeit einer weiteren Zufahrtnahme von der neu zu errichtenden innerörtlichen Verbindungsstraße.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am südwestlichen Ortsrand und ist über die Alte Landstraße nach Nordost mit dem gesamten Stadtgebiet und mit dem übrigen übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches rückwärtig vorhandener Altbebauung ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen über die zu entwickelnde Anbindung und darüber hinaus auch für die Alte Landstraße durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs, insbesondere auch in Richtung Innenstadt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für den nach Südwesten ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen.

Bei dem Bereich 19 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung in einem neu entstehenden gemischt gewerblichen Bereich. Neben notwendigen Veränderungen durch die Neuentwicklung von Bausubstanz ergeben sich weitere wesentliche Veränderungen der

zugehörigen Außenflächen, da diese als Park- und Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an das Straßensystem.

Da die das Gelände einfassenden linearen Grünstrukturen als Knickbewuchs durch diese Entwicklung voraussichtlich nicht oder nur begrenzt beeinträchtigt werden, ergeben sich keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand, südöstlich rückwärtig des hier bestehenden kleineren Siedlungsbereiches an der Alten Landstraße. Nach Nordosten hin schließt sich über das benachbarte Schulzentrum mit zugehörigen Sportanlagen das übrige Stadtgebiet an.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich auf der westlichen Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Darüber hinaus liegt der Bereich außerhalb des dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Er liegt westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Südlich liegend wird der Achsenraum durch einen regionalen Grünzug abgegrenzt, der nach Osten hin an eine Grünzäsur außerhalb des Achsenraumes angebunden ist. Dieser regionale Grünzug gliedert und trennt die Siedlungsbereiche der Stadt und der Gemeinde Delingsdorf. Der Bereich liegt innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich innerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich der Altbebauung als Obstwiese dargestellt ist und südlich angrenzend als Dauergrünland. Am Rande der Dauergrünlandflächen sind einfassende Knickstrukturen vorhanden. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen. Es sind danach durch Änderungen auch Anpassungen an den vorhandenen und möglicherweise zu entwickelnden Siedlungsbereich möglich.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich entlang der Alten Landstraße vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.Diese landwirtschaftlichen Flächen sind durch vorhandene Knickstrukturen eingefaßt. Demnach steht diese Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft einem Nahversorgungszentrum jedweder Art, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung

Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung- großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich. Hierbei sind auch die vorgesehenen Verkehrsabläufe zum Innenstadtbereich zu berücksichtigen.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich zum Teil im Privateigentum eines Investors und zum anderen Teil im Eigentum der Stadt Bargteheide.

Bewertung zum Bereich 19:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nicht geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Hierbei sind im wesentlichen die künftigen Verkehrsabläufe Grundlage dieser Feststellung, weil mit diesem Standort eine Randlage markiert wird, deren städtisches Einzugsgebiet erheblich weiter abgesetzt ist.

Abschließende Bewertung zum Bereich 19:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 20: Grundstück nordwestlich Alte Landstraße, westlich Tierklinik und innerörtliche Verbindungsstraße

Lage:
Das Grundstück nordwestlich Alte Landstraße, westlich Tierklinik und innerörtliche Verbindungsstraße zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt im hier beginnenden Außenbereich.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Alte Landstraße mit einer noch festzulegenden Zufahrtnahme. Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit einer weiteren Zufahrtnahme von der neu zu errichtenden innerörtlichen Verbindungsstraße.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am südwestlichen Ortsrand und ist über die Alte Landstraße nach Nordost mit dem gesamten Stadtgebiet und mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches gegenüber vorhandener Altbebauung ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen über die zu entwickelnde Anbindung und auch für die Alte Landstraße durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs, insbesondere in Richtung Innenstadt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für den nach Südwesten ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen.

Bei dem Bereich 20 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung in einem bisherigen Außenbereich. Neben notwendigen Veränderungen durch die Neuentwicklung von Bausubstanz ergeben sich weitere wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenflächen,

da diese als Park- und Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an das Straßensystem.

Da die das Gelände einfassenden linearen Grünstrukturen als Knickbewuchs durch diese Entwicklung voraussichtlich nicht oder nur begrenzt beeinträchtigt werden, ergeben sich keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand, nordwestlich des hier bestehenden kleineren Siedlungsbereiches an der Alten Landstraße. Nach Nordosten hin schließt sich über das benachbarte Schulzentrum mit zugehörigen Sportanlagen bzw. dem Friedhof das übrige Stadtgebiet an.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich auf der westlichen Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Der Bereich liegt außerhalb des dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Er liegt westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Südöstlich abgesetzt liegend wird der Achsenraum durch einen regionalen Grünzug abgegrenzt, der nach Osten hin an eine Grünzäsur außerhalb des Achsenraumes angebunden ist. Dieser regionale Grünzug gliedert und trennt die Siedlungsbereiche der Stadt und der Gemeinde Delingsdorf. Der Bereich liegt innerhalb des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerische Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich innerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich als Ackerfläche mit dem planerischen Hinweis einer Siedlungserweiterung dargestellt ist. Am Rande ist diese Ackerfläche durch vorhandene Knickstrukturen eingefaßt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen. Es sind danach durch Änderungen auch Anpassungen an den vorhandenen und möglicherweise zu entwickelnden Siedlungsbereich möglich.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich entlang der Alten Landstraße vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.Diese landwirtschaftlichen Flächen sind durch vorhandene Knickstrukturen eingefaßt. Demnach steht diese Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft einem Nahversorgungszentrum jedweder Art, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen

Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung- großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich. Hierbei sind auch die vorgesehenen Verkehrsabläufe zum Innenstadtbereich zu berücksichtigen.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 20:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nicht geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Hierbei sind im wesentlichen die künftigen Verkehrsabläufe Grundlage dieser Feststellung, weil mit diesem Standort eine Randlage markiert wird, deren städtisches Einzugsgebiet erheblich weiter abgesetzt ist.

Abschließende Bewertung zum Bereich 20:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 21: Grundstück südwestlich Jersbeker Straße, östlich innerörtliche Verbindungsstraße

Lage:
Das Grundstück südwestlich Jersbeker Straße, östlich innerörtliche Verbindungsstraße zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt am bestehenden westlichen Siedlungsrand.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Jersbeker Straße mit einer noch festzulegenden Zufahrtnahme. Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit einer weiteren Zufahrtnahme von der neu zu errichtenden innerörtlichen Verbindungsstraße.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am westlichen Ortsrand und ist über die Jersbeker Straße nach Osten mit dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus auch mit dem übrigen übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches an der Jersbeker Straße ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs, insbesondere auch in Richtung Innenstadt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für den nach Süden bzw. Westen ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen.

Bei dem Bereich 21 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich gegenüber dem großflächigen neu entstehenden Siedlungsbereich „Bargteheide Nordwest". Neben notwendigen Veränderungen durch die Neuentwicklung von Bausubstanz ergeben sich weitere wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenfläche, da diese als Park- und Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an das Straßensystem.

Da die das Gelände einfassenden linearen Grünstrukturen als Knickbewuchs durch diese Entwicklung voraussichtlich nicht oder nur begrenzt beeinträchtigt werden, ergeben sich keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am westlichen Ortsrand, westlich des hier bestehenden Siedlungsrandes. Nach Norden hin schließt sich der zur Zeit neu entwickelte Siedlungsbereich „Bargteheide Nordwest" an.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich östlich der westlichen Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Der Bereich liegt innerhalb des dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Er liegt westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Westlich der vorgenannten Achsenabgrenzung ist eine umfangreiche Grünzäsur dargestellt, die über Jersbek hinaus nach Westen geführt wird. Der Bereich liegt auf der Grenze des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplaneriche Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich auf der Grenze eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Der Bereich liegt an der Grenze zum westlich dargestellten Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich als vorhandene Ackerfläche dargestellt ist, die am Rande mit vorhandenen Knickstrukturen eingefaßt wird. Zur Jersbeker Straße hin ist eine vorhandene Baumreihe dargestellt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen. Es sind danach durch Änderungen auch Anpassungen an den vorhandenen und möglicherweise zu entwickelnden Siedlungsbereich möglich.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich entlang der Jersbeker Straße vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese landwirtschaftliche Fläche ist durch vorhandene Knickstrukturen eingefaßt und die vorhandene Baumreihe entlang der Jersbeker Straße markiert. Demnach steht diese Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft einem Nahversorgungszentrum jedweder Art, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung- großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich. Hierbei sind auch die vorgesehenen Verkehrsabläufe zum Innenstadtbereich zu berücksichtigen.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 21:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich wenig geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Hierbei sind im wesentlichen die künftigen Verkehrsabläufe Grundlage dieser Feststellung, weil mit diesem Standort eine Randlage markiert wird, deren städtisches Einzugsgebiet erheblich weiter abgesetzt ist.

Abschließende Bewertung zum Bereich 21:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 22: Grundstück nordöstlich Jersbeker Straße, östlich innerörtliche Verbindungsstraße (B-Plan Nr. 19)

Lage:
Das Grundstück nordöstlich Jersbeker Straße, östlich innerörtliche Verbindungsstraße (B-Plan Nr. 19) zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt am bestehenden neu entwickelten westlichen Siedlungsrand.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Jersbeker Straße mit einer noch festzulegenden Zufahrtnahme über Erschließungsstraßen im zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 19.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am westlichen Ortsrand und ist über die Jersbeker Straße nach Osten mit dem gesamten Stadtgebiet und mit dem übrigen übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches an der Jersbeker Straße innerhalb des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 19 ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs, innerhalb des Plangebietes sowie insbesondere auch in Richtung Innenstadt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für den nach Süden ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen.

Bei dem Bereich 22 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich am südwestlichen Rande innerhalb des großflächigen neu entstehenden Siedlungsbereiches „Bargteheide Nordwest". Neben notwendigen Veränderungen durch die Neuentwicklung von Bausubstanz ergeben sich weitere wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenflächen, da diese als Park- und Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an das Straßensystem.

Da die das Gelände einfassenden linearen Grünstrukturen als Knickbewuchs durch diese Entwicklung voraussichtlich nicht oder nur begrenzt beeinträchtigt werden, ergeben sich keine

Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am westlichen Ortsrand, westlich des hier bestehenden Siedlungsrandes. Er liegt innerhalb des neu zu entwickelnden Siedlungsbereiches „Bargteheide Nordwest".

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich an der westlichen Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Der Bereich liegt am Rande des dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Er liegt westlich deutlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Westlich der vorgenannten Achsenabgrenzung ist eine umfangreiche Grünzäsur dargestellt, die über Jersbek hinaus nach Westen geführt wird. Der Bereich liegt nördliche der Grenze des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplaneriche Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich nördlich der Grenze eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Der Bereich liegt am östlichen Rande des dargestellten Gebietes mit besonderer Erholungseignung.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich als künftige Wohnbaufläche dargestellt ist. Darüber hinaus ist am Rande zur Jersbeker Straße die Entwicklung einer allgemeinen Grünfläche ausgewiesen. Entlang der Jersbeker Straße ist eine vorhandene Baumreihe und an den Flurstücksgrenzen sind die vorhandenen Knickstrukturen aufgenommen. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich entlang der Jersbeker Straße vollständig als Wohnbaufläche dargestellt und gegenüber der Jersbeker Straße durch eine Grünfläche als Sukzessionsfläche zur möglichen Aufnahme aktiver Lärmschutzeinrichtungen ausgewiesen. Demnach steht diese Darstellung als Wohnbaufläche einem Nahversorgungszentrum jedweder Art, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung- großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Es ist jedoch der Bebauungsplan Nr. 19 zur Aufstellung vorgesehen, innerhalb dessen sich der Bereich befindet. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich. Hierbei sind auch die vorgesehenen Verkehrsabläufe zum Innenstadtbereich zu berücksichtigen.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 22:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich wenig geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Hierbei sind im wesentlichen die künftigen Verkehrsabläufe Grundlage dieser Feststellung, weil mit diesem Standort eine Randlage markiert wird, deren städtisches Einzugsgebiet erheblich weiter abgesetzt ist.

Abschließende Bewertung zum Bereich 22:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 23: Grundstück südlich innerörtliche Verbindungsstraß,e an Verlängerung Straße Kruthorst (B-Plan Nr. 16a)

Lage:
Der Bereich des Grundstückes südlich innerörtliche Verbindungsstraße, an Verlängerung Straße Kruthorst (B-Plan Nr. 16a) zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt an der Verlängerung der Straße Kruthorst zwischen der bestehenden Tennisanlage und der Kleingartenanlage innerhalb des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 16a und somit im künftig verbindenden Siedlungsteil zwischen den Wohnbauschwerpunkten des Bebauungsplanes Nr. 16 und des Bebauungsplanes Nr. 19 als Teil des Siedlungsgebietes „Bargteheide Nordwest".

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches ist künftig nur über die noch zu planenden und zu entwickelnden Erschließungseinrichtungen der Bebauungspläne Nr. 16 –neu-, 16a und Nr. 19 sowie der nördlich vorbei führenden innerörtlichen Verbindungsstraße vorgesehen. Dieser Standort ist somit erschließungstechnisch vollständig in künftige Entwicklungsplanungen eingebunden.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt im künftigen nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt und wird über zu erstellende Erschließungseinrichtungen nach Norden, Osten und Südwesten sowie Südosten an das Stadtgebiet angebunden.

Aufgrund der Lage diese Bereiches innerhalb des künftigen Bebauungsplanes Nr. 16a ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs auf der innerörtlichen Verbindungsstraße sowie innerhalb dieses großräumigen Wohnsiedlungsbereiches. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Bei dem Bereich 23 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich innerhalb des großflächigen neu entstehenden Siedlungsbereiches „Bargteheide

Nordwest". Neben notwendigen Veränderungen durch die Neuentwicklung von Bausubstanz ergeben sich weitere wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenfläche, da diese als Park- und Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an das Straßensystem.

Da die das Gelände einfassenden linearen Grünstrukturen als Knickbewuchs durch diese Entwicklung voraussichtlich nicht oder nur begrenzt beeinträchtigt werden, ergeben sich keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am künftigen nordwestlichen Ortsrand, innerhalb des hier entstehenden Siedlungsbereiches „Bargteheide Nordwest".

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich östlich der westlichen Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Der Bereich liegt am Rande des dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Er liegt westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Westlich abgesetzt der vorgenannten Achsenabgrenzung ist eine umfangreiche Grünzäsur dargestellt, die über Jersbek hinaus nach Westen geführt wird. Der Bereich liegt nördlich der Grenze des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplaneriche Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich nördlich der Grenze eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Der Bereich liegt auf der Grenze zum westlich dargestellten Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich im Nordwestteil als vorhandenes Dauergrünland dargestellt ist. Der Ostteil ist jedoch als zu entwickelnde allgemeine Grünfläche dargestellt. Die einfassenden Knickstrukturen sind gleichfalls dargestellt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen. Es sind danach durch Änderungen auch Anpassungen an den vorhandenen und möglicherweise zu entwickelnden Siedlungsbereich möglich.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich im Nordwestteil als Fläche für die Landwirtschaft und im Ostteil als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Tennisanlage bzw. Dauerkleingarten dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche einem Nahversorgungszentrum jedweder Art, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum

unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung-großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. oberhalb der Schwelle eine großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a vorgesehen. Die Vorbereitungen hierfür sind bereits eingeleitet. Hierbei sind auch die vorgesehenen Verkehrsabläufe zum Innenstadtbereich zu berücksichtigen.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich zum einen im Privateigentum eines Investors, zum anderen im Eigentum der Stadt Bargteheide.

Bewertung zum Bereich 23:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Dieser Standort markiert einen zentralen Bereich innerhalb des neu entwickelten Siedlungsbereiches „Bargteheide Nordwest" und in Richtung Innenstadt ist er an weitere Wohnbereiche angebunden. Es ist hier vertretbar, ein Nahversorgungszentrum in einer kleineren Größenordnung zu entwickeln bezogen auf das Einzugsgebiet des nordwestlichen Stadtgebietes.

Abschließende Bewertung zum Bereich 23:
Unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen und Erkenntnissen zum Bereich 23 ist dieser als Standort für ein kleineres Nahversorungszentrum als geeignet festgelegt.

Bereich 24: Grundstück rückwärtig Lübecker Straße, südwestlich Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 16)

Lage:
Das Grundstück Lübecker Straße, südwestlich Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 16) zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt westlich rückwärtig der Altbebauung Lübecker Straße.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 geregelt, so daß zur Zeit hierzu keine Aussagen getroffen werden können. Eine direkte Anbindung dieser Anlage an die B 75 ist nicht vorgesehen, so daß sich die Verkehrsabläufe über die Erschließungsstraße ergeben.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am jetzigen nördlichen Ortsrand auf der Westseite der B 75 und ist über die B 75 nach Süden mit dem gesamten Stadtgebiet und dem übrigen übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs innergebietlich wie insbesondere auch in Richtung Innenstadt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Für den nach Norden ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen.

Bei dem Bereich 24 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich innerhalb des großflächig neu entstehenden Siedlungsbereiches „Bargteheide Nordwest". Neben notwendigen Veränderungen durch die Neuentwicklung von Bausubstanz ergeben sich weitere wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenfläche, da diese als Park- und Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an das Straßensystem.

Da die das Gelände einfassenden linearen Grünstrukturen als Knickbewuchs durch diese Entwicklung voraussichtlich nicht oder nur begrenzt beeinträchtigt werden, ergeben sich keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am jetzigen nördlichen Ortsrand innerhalb des zur Zeit neu entwickelten Siedlungsbereiches.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Der Bereich liegt innerhalb des dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Er liegt westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Der Bereich liegt nördlich der Grenze des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplanerichen Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich nördlich der Grenze eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Der Bereich liegt östlich abgesetzt zum westlich dargestellten Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich als bestehende bzw. zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt ist. Darüber hinaus sind am Rande dieser Flächen einfassende Knickstrukturen vorhanden. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach steht diese Darstellung als Wohnbaufläche einem Nahversorgungszentrum jedweder Art, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines

großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung- großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. oberhalb der Schwelle eine großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 vorgesehen. Die Vorbereitungen hierfür sind bereits eingeleitet. Hierbei sind auch die vorgesehenen Verkehrsabläufe zum Innenstadtbereich zu berücksichtigen.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bargteheide.

Bewertung zum Bereich 24:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich wenig geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Hierbei sind im wesentlichen die künftigen Verkehrsabläufe Grundlage dieser Feststellung, weil mit diesem Standort eine Randlage markiert wird, deren städtisches Einzugsgebiet erheblich weiter abgesetzt ist.

Abschließende Bewertung zum Bereich 24:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 25: Grundstück westlich Lübecker Straße, nordöstlich Kleingartenanlage

Lage:
Das Grundstück westlich Lübecker Straße, nordöstlich Kleingartenanlage zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt an der Westseite der Lübecker Straße am jetzigen westlichen Ortsausgang.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Lübecker Straße mit einer noch festzulegenden Zufahrtnahme.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt am nördlichen Ortsrand und ist über die Lübecker Straße nach Süden mit dem gesamten Stadtgebiet und mit dem übrigen übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches an der Lübecker Straße ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs, insbesondere auch in Richtung Innenstadt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für den nach Norden ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen.

Bei dem Bereich 25 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich nördlich abgesetzt des großflächigen neu entstehenden Siedlungsbereich „Bargteheide Nordwest". Neben notwendigen Veränderungen durch die Neuentwicklung von Bausubstanz ergeben sich weitere wesentliche Veränderungen der zugehörigen Außenfläche, da diese als Park- und Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an das Straßensystem.

Da die das Gelände einfassenden linearen Grünstrukturen als Knickbewuchs durch diese Entwicklung voraussichtlich nicht oder nur begrenzt beeinträchtigt werden, ergeben sich keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand, nördlich des hier bestehenden Siedlungsrandes. Nach Norden hin schließt sich der Außenbereich an.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Der Bereich liegt innerhalb des dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Er liegt westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Der Bereich liegt nördlich der Grenze des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplaneriche Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich nördlich der Grenze eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Der Bereich liegt östlich abgesetzt der Grenze zum westlich dargestellten Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich als vorhandene Ackerfläche dargestellt ist. Darüber hinaus sind am Rande der Ackerflächen einfassende Knickstrukturen vorhanden. Zur Lübecker Straße hin ist eine vorhandene Baumreihe dargestellt. Darüber hinaus ist dieser Bereich als Siedlungserweiterung dargestellt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen. Es sind danach durch Änderungen auch Anpassungen an den vorhandenen und möglicherweise zu entwickelnden Siedlungsbereich möglich.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich entlang der Lübecker Straße vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus sind diese landwirtschaftlichen Flächen durch vorhandene Knickstrukturen eingefaßt. Demnach steht diese Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft einem Nahversorgungszentrum jedweder Art, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung-großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich. Hierbei sind auch die vorgesehenen Verkehrsabläufe zum Innenstadtbereich zu berücksichtigen.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 25:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich wenig geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Hierbei sind im wesentlichen die künftigen Verkehrsabläufe Grundlage dieser Feststellung, weil mit diesem Standort eine Randlage markiert wird, deren städtisches Einzugsgebiet erheblich weiter abgesetzt ist.

Bei einer einem künftigen Planungszeitraum vorbehaltenen baulichen Entwicklung Bargteheides, auch über den durch das Kleingartengelände markierten Ortsrand hinaus, erscheint eine erneute Abprüfung sinnvoll.

Abschließende Bewertung zum Bereich 25:
Es verbleibt bei der Entscheidung, diesen Standort als nicht geeignet einzustufen.

Bereich 26: Grundstück westlich Lübecker Straße, südlich Knoten innerörtliche Verbindungsstraße/B 75

Lage:
Das Grundstück westlich Lübecker Straße, südlich Knoten innerörtliche Verbindungsstraße/B 75 zur möglichen Entwicklung eines Nahversorgungszentrums liegt westlich der Lübecker Straße am künftigen Kreisverkehr Lübecker Straße/Fischbeker Weg/innerörtliche Verbindungsstraße.

Verkehrliche Erschließung:
Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt zur Zeit über die Lübecker Straße mit einer noch festzulegenden Zufahrtnahme auf der freien Strecke. Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit einer weiteren Zufahrtnahme von der neu zu errichtenden innerörtlichen Verbindungsstraße.

Örtliche Situation:
Der Bereich liegt nördlich abgesetzt des jetzigen nördlichen Ortsrandes und ist über die Lübecker Straße bzw. künftig auch mit dem Fischbeker Weg und der innerörtlichen Verbindungsstraße mit dem gesamten Stadtgebiet und mit dem übrigen übergeordneten Verkehrsnetz verbunden.

Aufgrund der Lage dieses Bereiches an der Lübecker Straße ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen durch Zunahme des LKW- und PKW-Verkehrs, insbesondere auch in Richtung Innenstadt. Dies ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für den nach Norden ablaufenden Verkehr ergeben sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen.

Bei dem Bereich 26 handelt es sich um eine mögliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich abgesetzt der bisherigen Ortslage. Neben notwendigen Veränderungen durch die Neuentwicklung von Bausubstanz ergeben sich weitere wesentliche Veränderungen der

zugehörigen Außenfläche, da diese als Park- und Stellplatzflächen anzulegen sind. Dies betrifft auch die zu erstellende Anbindung an das Straßensystem.

Da die das Gelände einfassenden linearen Grünstrukturen als Knickbewuchs durch diese Entwicklung voraussichtlich nicht oder nur begrenzt beeinträchtigt werden, ergeben sich keine Belange mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hierbei wird vorausgesetzt, daß ein größtmöglicher Erhalt dieser gliedernden und einfassenden Grünelemente gesichert werden kann.

Siedlungsgefüge:
Der Bereich befindet sich nördlich abgesetzt des jetzigen nördlichen Ortsrandes, westlich des hier bestehenden bzw. zu entwickelnden Siedlungsrandes.

Regionalplan:
Nach den Vorgaben des Regionalplanes 1 befindet sich der betreffende Bereich innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse für die Stadt Bargteheide. Der Bereich liegt außerhalb des dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Er liegt westlich abgesetzt der hier dargestellten Achsengrundrichtung. Westlich der vorgenannten Achsenabgrenzung ist eine umfangreiche Grünzäsur dargestellt, die über Jersbek hinaus nach Westen geführt wird. Der Bereich liegt nördlich abgesetzt der Grenze des dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Von regionalen Freiraumstrukturen ist der Bereich nicht betroffen. Andere regionalplaneriche Darstellungen stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan:
Nach den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zum Regionalplan 1 befindet sich der Bereich nördlich der Grenze eines geplanten Wasserschutzgebietes. Für das bestehende Schutzgebiet (Zone III) für das Wasserwerk Bargteheide liegt der Bereich außerhalb der Schutzzonenabgrenzung.

Der Bereich liegt östlich der Grenze zum westlich dargestellten Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Diese vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung nicht entgegen.

Landschaftsplan:
Im Landschaftsplan der Stadt ist festzustellen, daß dieser Bereich als vorhandene Ackerfläche dargestellt ist. Darüber hinaus sind am Rande der Ackerflächen einfassende Knickstrukturen vorhanden. Zur Lübecker Straße hin ist eine vorhandene Baumreihe dargestellt. Diese Darstellungen des Landschaftsplanes stehen einer möglichen Entwicklung und Umnutzung entgegen. Es sind danach durch Änderungen auch Anpassungen an den vorhandenen und möglicherweise zu entwickelnden Siedlungsbereich möglich.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 – ist der Bereich entlang der Lübecker Straße vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus sind diese landwirtschaftlichen Flächen durch vorhandene Knickstrukturen eingefaßt. Demnach steht diese Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft einem Nahversorgungszentrum jedweder Art, sowohl unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels entgegen. Für die Entwicklung und Umnutzung in Richtung Nahversorgungszentrum unterhalb als auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels wäre eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, zum einen mindestens

als Gemischte Baufläche zum anderen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung-großflächiger Einzelhandel.

Bebauungsplan/Grünordnungsplan:
Das Gebiet ist zur Zeit nicht verbindlich überplant. Für eine Entwicklung und Umnutzung zu einem Nahversorgungszentrum unterhalb bzw. auch oberhalb der Schwelle eines großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugeordnetem Grünordnungsplan erforderlich. Hierbei sind auch die vorgesehenen Verkehrsabläufe zum Innenstadtbereich zu berücksichtigen.

Eigentumssituation:
Das Grundstück befindet sich im Privateigentum eines Investors.

Bewertung zum Bereich 26:
Von den regionalplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen ist der Bereich nicht geeignet als Nahversorgungszentrum entwickelt zu werden. Hierbei sind im wesentlichen die künftigen Verkehrsabläufe Grundlage dieser Feststellung, weil mit diesem Standort eine Randlage markiert wird, deren städtisches Einzugsgebiet erheblich weiter abgesetzt ist.

Abschließende Bewertung zum Bereich 26:
Für den Bereich 26 ist auch im Zusammenwirken mit den möglichen Standorten 10 und 11 entschieden, hierzu noch keine abschließende Aussage zu entwickeln und die endgültige Entscheidung zu diesen drei möglichen Standorten erst im Zusammenhang mit der weiteren Siedlungsentwicklung im Norden des Stadtgebietes aufzuarbeiten und zu überprüfen.

3. Zusammenfassung und Bewertung

Für die vorstehend beschriebenen möglichen Standorte von Nahversorgungszentren unterschiedlicher Größe und Struktur, vom kleinen Lebensmitteleinzelhandel bis hin zu größeren Einheiten, sind bereits zu jeden einzelnen Bereichen erste Bewertungen in der Vorentwurfsfassung aufgeführt worden, die sich auf die planungsrechtlichen Vorgaben, auf die Standortsituation, auf die Erreichbarkeit und die mit dem jeweiligen Standort sich ergebenden Wechselwirkungen zu angrenzenden Bereichen darlegen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren ist zusammenfassend festzustellen, daß sich nach derzeitigem Kenntnisstand einige wenige geeignete Standorte und Entwicklungsbereiche an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes befinden.

Mit der abschließenden Beschlußfassung der Stadtvertretung ist zu den bereits bisher als nicht geeignet angesehenen Standorten 1 bis 8, 13, 15, 17 bis 22 sowie 24 und 25 nunmehr auch der Standort 12 am Tremsbütteler Weg als nicht geeignet festgelegt. Zwischen den Standorten 14 und 16 ist mit gleichem Beschluß der Vorzug für den Standort 16 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5c –Langenhorst- als geeignet gegeben und gleichzeitig bestimmt, daß der Standort 14 nunmehr als nicht geeignet festgelegt wird.

Für den Standort 9 verbleibt es keine abschließende Aussage zu treffen, insbesondere in Hinblick auf das zu erwartende Ergebnis des Gestaltungswettbewerbes und die sich hieraus abzuleitenden städtebaulichen Entwicklungsvorschläge. Der Standort 9 wird gleichwohl als Bereich zur Stärkung der innerstädtischen Handels- und Dienstleistungsfunktion angesehen und soll nach Möglichkeit auch in diesem städtischen Sinne entwickelt werden.

Der Bereich 16 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 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 Umfange gelten.

Der Standort 16 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.

Für den Bereich 23 verbleibt es bei der bisherigen Annahme eines geeigneten Standortes. In diesem Bereich innerhalb des neuen Siedlungsbereiches Bargteheide Nordwest ist jedoch nur die Entwicklung eines kleineren Lebensmitteleinzelhandels unterhalb der Schwelle eines

großflächigen Einzelhandels vorgesehen als Grundversorgung der neuen Wohngebiete unter Einschluß von Teilen angrenzender altbebauter Bereiche.

Für die Standorte 10,11 und 26, im Norden des Stadtgebietes im jetzigen Außenbereich gelegen, verbleibt es bei der Festlegung noch keine abschließende Aussage zu entwickeln. Erst im Zuge konkreter Weiterentwicklung neuer Siedlungsgebiete der Stadt am jetzigen Nordrand, soll in diesem Zusammenhang eine sachnahe Entscheidung getroffen werden und soll nicht durch Entscheidungen aus heutiger Sicht vorbelastet sein.

Zur Gegenüberstellung der Bereiche 1 bis 26 und unter Berücksichtigung der individuellen Standortvoraussetzungen bezüglich Verfügbarkeit, Größe und zuzuordnendem Einzugsgebiet, ergibt sich nachfolgend unter Ziffer 4 das tabellarisch dargestellte Ergebnis.

4. Tabellarische Auflistung:

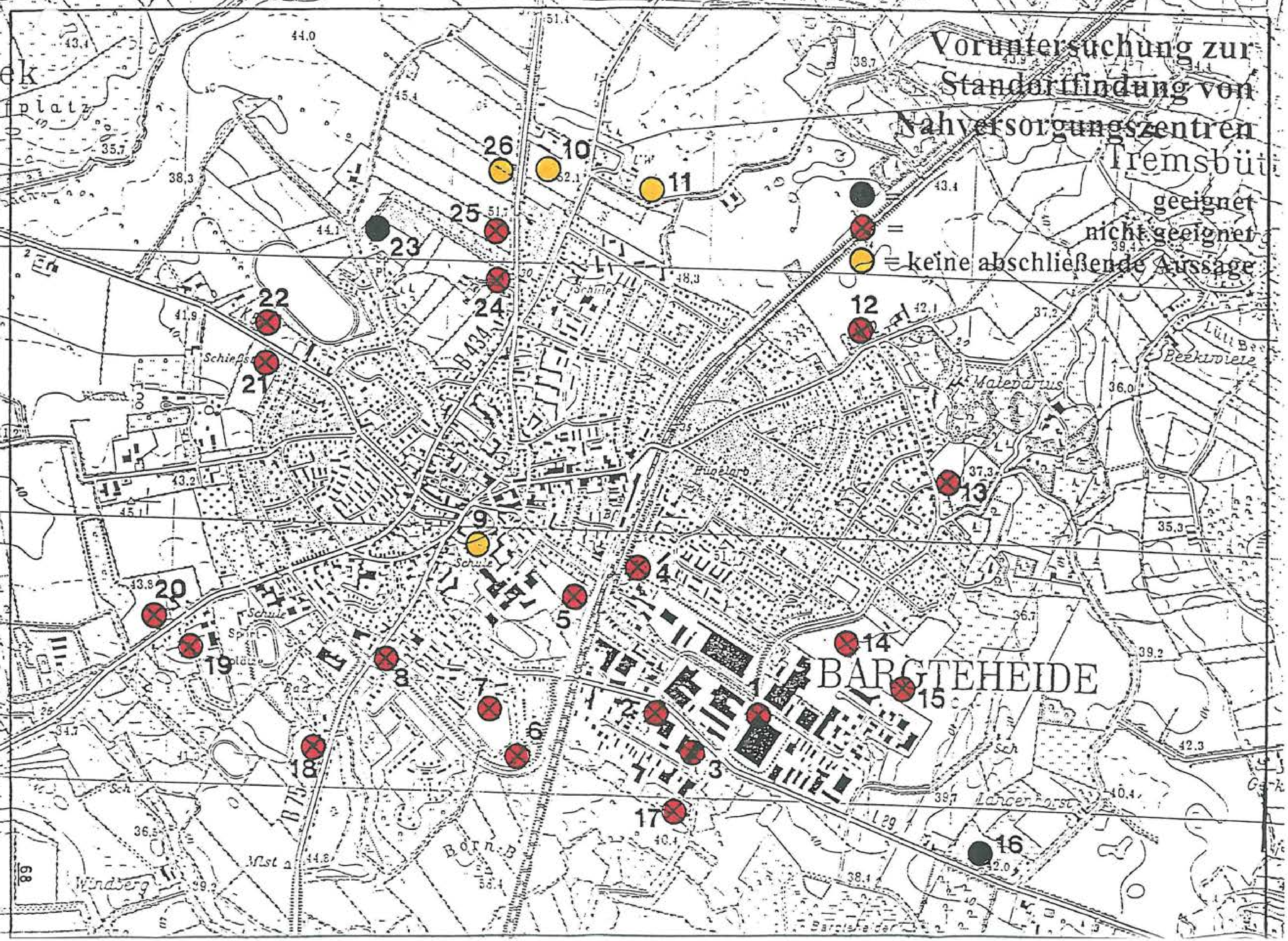
Bereich	Lebensmitteleinzelhandel bis 900 qm bis unter 1.200 qm	Lebensmitteleinzelhandel + Lebensmittelfrischemarkt 2 x bis 900 qm	Getränkemarkt bis 900 qm bis unter 1.200 qm	Baumarkt+ bis 900 qm bis unter 1.200 qm	Baumarkt + Gartencenter über 1.200 qm über 1.500 qm	Baumarkt + Gartencenter über 3.500 qm über 4.500 qm	Baustoffhandel über 2.000 qm über 2.500 qm	Baustoffhandel über 6.000 qm über 8.000 qm	Bemerkung	Abschließende Bewertung
1	+	+	+	+	+	-	-	-	steht aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung	-
2	+	-	-	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort + Größe	-
3	+	+	+	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort	-
4	+	-	-	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort	-
5	+	+	+	+	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort, Schulzentrum und Innenstadtnähe	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort, Randlage + Größe	-
7	+	+	+	+	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort + Randlage	-
8	+	+	+	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort + Investorenziel	-
9	+	+	+	-	-	-	-	-	keine abschließende Aussage	0
10	+	+	+	+	+	-	-	-	keine abschließende Aussage	0
11	+	+	+	+	+	-	-	-	keine abschließende Aussage	0
12	+	+	+	-	-	-	-	-	nicht geeignet aus Immissionsschutzgründen	-
13	-	-	-	-	-	-	-	-	nicht geeignet aus landschaftspflegerischen + naturschutzrechtlichen Gründen	-
14	+	+	+	-	-	-	-	-	nicht geeignet, da 16 bevorzugt	-
15	+	+	-	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort + Randlage	-

A: Stadt Bargteheide, Voruntersuchung zur Standortfindung von Nahversorgungszentren, Dez. 2002, Febr. 2003

4. Tabellarische Auflistung

Bereich	Lebensmitteleinzel-handel bis 900 qm bis unter 1.200 qm	Lebensmitteleinzel-handel + Lebensmittelfrische-markt 2 x bis 900 qm	Getränkemarkt bis 900 qm bis unter 1.200 qm	Baumarkt+ bis 900 qm bis unter 1.200 qm	Baumarkt + Gartencenter über 1.200 qm über 1.500 qm	Baumarkt + Gartencenter über 3.500 qm über 4.500 qm	Baustoffhandel über 2.000 qm über 2.500 qm	Baustoffhandel über 6.000 qm über 8.000 qm	Bemerkung	Ab-schließende Bewertung
16	+	+	+	+	+	-	-	-	geeignet als Ergänzung Vollversorger	+
17	-	-	-	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort Randlage	-
18	+	+	+	+	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort Randlage	-
19	+	+	+	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort Randlage	-
20	+	+	+	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort Randlage	-
21	+	+	+	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort Randlage	-
22	+	+	+	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort Randlage	-
23	+	+	-	-	-	-	-	-	geeignet	+
24	+	+	+	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort Randlage	-
25	+	+	+	-	-	-	-	-	nicht geeignet wegen Standort Randlage	-
26	+	+	+	+	+	-	-	-	keine abschließende Aussage	0

+ = geeignet / - = nicht geeignet / 0 = keine abschließende Aussage


Voruntersuchung zur
Standortfindung von
Nahversorgungszentren
= geeignet
= nicht geeignet
= keine abschließende Aussage
BARGTEHEIDE
Tremsbüt
Golfplatz
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
68

Vermerk:

Die Voruntersuchung zur Standortfindung von Nahversorgungszentren unterschiedlicher Größe und unterschiedlicher Struktur innerhalb des Stadtgebietes wurde von der Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 14. Februar 2003 abschließend beschlossen.

Stadt Bargteheide, den 18 Feb 03

Siegel

STADT BARGTEHEIDE 2 KREIS STORMARN

(Bürgermeister)

Stand der Voruntersuchung: Dezember 2002; Febr. 2003