

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide

Deckblattausschnitt A Teiländerungsbereich 1

Gebiet: südwestlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße

Südwestlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße befindet sich ein größerer freier Landschaftsraum, der zurzeit noch als teilweise intensiv genutzte Dauergrünlandfläche genutzt wird.

In dem bisherigen Flächennutzungsplan 1993, bzw. seiner zugehörigen 4. Änderung, war dieser Bereich als Wohnbaufläche und südlich angrenzend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Schule-, als Grünfläche –Sportanlage- bzw. entlang der Bahnhofstraße als Grünfläche –Schutzgrünfläche- dargestellt.

Zwischenzeitig ist in dieser Wohnbaufläche die Entwicklung einer umfangreichen Seniorenwohnanlage sowie Einrichtungen für Alte und Behinderte bis hin zu Pflegeeinrichtungen vorgesehen und entsprechende Planungen von Investorenseite eingeleitet. Hierbei hat es sich gezeigt, dass ein kleiner Teilbereich der bisherigen Grünflächen als Ergänzung der bisher dargestellten unbebauten Wohnbaufläche erforderlich ist.

Es besteht somit das Erfordernis zur Ergänzung dieses Bereiches als Wohnbaufläche.

Für den Teiländerungsbereich ist die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bargteheide zu Grunde zu legen. In ihr ist der Teiländerungsbereich wie im Flächennutzungsplan gleichfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Schule-, als Sportanlagenerweiterungsfläche und entlang der Bahnhofstraße als Schutzgrünfläche dargestellt.

Unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtung ist davon auszugehen, dass Inhalte der 1. Teilfortschreibung insbesondere bezüglich der Maßnahmen der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Ziel ist es, in diesem Bereich eine umfangreiche Seniorenwohnanlage sowie Einrichtungen für Alte und Behinderte bis hin zu Pflegeeinrichtungen zu schaffen. Der Ausgleichsbedarf für die verbindliche Überplanung kann auf entsprechenden Ausgleichsflächen der Stadt gesichert werden.

Die vorliegenden Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in der Planung berücksichtigt. Sie haben zu geringfügigen inhaltlichen Veränderungen bzw. Weiterentwicklungen und Ergänzungen der Planung geführt, die jedoch nicht die Grundzüge der ursprünglichen Planung berühren.

Hierbei sind Lösungen zum Erhalt des hier vorhandenen Kleingewässers auf der Ebene der durchzuführenden verbindlichen Überplanung entwickelt.

Die neu dargestellten Wohnbauflächen sowie die übrigen, bisher unbebauten Wohnbauflächenbereiche sind in unterschiedlicher Intensität von Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm von der Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck und der Kreisstraße 12 (Bahnhofstasse) sowie von schulischen Lärmbeeinträchtigungen, hier auch von Schulsporteinrichtungen und weiter künftig möglichen Sportanlagen betroffen. Hierzu ist ein Gutachten mit einer 1. und zweiten Ergänzung sowie ein weiteres Gutachten nur zu der Thematik des Sportlärms erstellt. Die hieraus resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, zu einem in Form aktiven Schallschutzes am Gleisoberbau der Bahnstrecke und zum anderen passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Baugrundstücken, werden über die verbindliche Bauleitplanung bzw. auf Grund der bestehenden Planungshoheit der Bahn über noch durchzuführende Vereinbarungen gesichert.

Das Verfahren ist als normales Planverfahren mit der Vorentwurfsfassung und seiner Fortführung mit der Entwurfsfassung durchgeführt. Eine Wiederholung weiterer Verfahrensschritte ist nicht erforderlich gewesen bis hin zur endgültigen Planfassung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Anregungen von Dritten nicht vorgebracht.

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

Anlässlich der Beteiligungen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht.

Die durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben zum Ergebnis, dass sich keine wesentlichen Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen zum Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben haben. Lediglich im Detail ergaben sich Ergänzungen des Inhaltes der Begründung, die in der verbindlichen Überplanung zu beachten sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Planzeichnung und der zugehörigen Begründung in den Grundzügen inhaltlich nicht verändert, sondern nur weiter entwickelt wurde, insbesondere zur Berücksichtigung jeweils aktueller städtebaulicher Informationen zu Immissionsproblematiken aus Lärm von der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck und der Kreisstraße 12 (Bahnhofstraße) und notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke.

Stadt Bargteheide, F-Plan-9.Änderung
Zusammenfassende Erklärung

Für die vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind schalltechnische Untersuchungen erstellt, die inhaltlich auch zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 9a gelten. Deren Ergebnisse und Inhalte sind mit grundsätzlichen Aussagen auch in der vorliegenden Begründung berücksichtigt.

Eine Änderung der Planung auf der Grundlage der durchgeführten Abwägungen ist somit nicht in Betracht gekommen. Das ursprüngliche Planungsziel zur Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung eines kleineren Siedlungsraumes südlich rückwärtig der Theodor-Storm-Straße und westlich des Südteiles der Bahnhofstraße ist mit der Flächennutzungsplanänderung erreicht worden.

Bargteheide, den 24. JUL. 2008




(Bürgermeister)