



# STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

## ERLÄUTERUNGSBERICHT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 1. Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Bargteheide

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	3
b) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz .....	4 - 5
2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkungen der Planung .....	6 - 8
3. Inhalt der vorliegenden Planung .....	9 - 16
4. Allgemeine Hinweise .....	17 - 24
Vermerk: Beschluß über den Erläuterungsbericht .....	25

Aufgrund regionalplanerischer Vorgaben mit dem Ausschluß von Flächen für Windenergieanlagen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bargteheide, sind die im Aufstellungsverfahren als Anlage beigefügten „Erläuterungen zu den einschränkenden Kriterien für Standorte von Windenergieanlagen einschließlich zugehöriger Kartenblätter 1 bis 11 mit Stand vom September 1997“ nicht mehr Bestandteil der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und seines Erläuterungsberichtes

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – beschlossen in ihrer Sitzung am 11. September 1996.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 25. November 1996.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 – der Stadt Bargteheide ist abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich wirksam geworden.

Mit Schreiben vom 25. September 1997 wurden die Verfahren zur Vorentwurfs- und Entwurfsbeteiligung eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung und die Entwurfsauslegung ist durchgeführt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 12. Dezember 1997 wurde über die aus Anlaß der vorgenannt durchgeführten Verfahren eingegangenen Bedenken sowie Stellungnahmen entschieden.

Aufgrund des Abwägungsergebnisses und zwischenzeitlich erkannten weiteren Planungserfordernisses ist der Darstellungsumfang der Teiländerungsfläche 1 reduziert worden. Mit dem Deckblatt F und dem Teiländerungsbereich 8 wurde ein neuer Änderungsbereich aufgenommen.

Diese geänderte und ergänzte Planfassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide am 12. Dezember 1997 erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die erneute Entwurfsauslegung erfolgte vom 28. Januar 1998 bis zum 02. März 1998 nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 13. Januar 1998. Das Ergebnis der erneuten Entwurfsbeteiligung hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 04. Juni 1998 geprüft und entschieden.

Der abschließende Beschluß über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gefaßt in der Sitzung der Stadtvertretung am 04. Juni 1998; gleichzeitig wurde der Erläuterungsbericht hierzu abschließend gebilligt.

Aufgrund der Vorgaben der Regionalplanung und der Fortschreibung des Regionalplans werden keine Windenergieeignungsräume für das Stadtgebiet der Stadt Bargteheide ausgewiesen. Von daher wird auf weitere Ausführungen zu den Vorplanungen verzichtet. Dies bezieht sich auch auf den im Verfahren auf der Planzeichnung wiedergegebenen Hinweis zu dieser Thematik. Die weitergehenden Ausführungen hierzu in diesem Erläuterungsbericht entfallen bzw. sind inhaltlich umgestellt.

1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden innerhalb des Stadtgebietes an verschiedenen Stellen in unterschiedlichem Umfang Änderungen des Darstellungsinhaltes vorgenommen.

Bei diesen verschiedenen Teiländerungsbereichen handelt es sich um Grundlagen künftiger Siedlungsentwicklung, Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange, bzw. Anpassung an auf anderer Ebene vorbestimmte Planinhalte.

Als Kartengrundlage dient eine Montage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 für das Stadtgebiet Bargteheide aus dem Jahre 1991. Eine topographische Ergänzung der Karte ist nicht vorgenommen worden.

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

Übersicht im Maßstab 1 : 50.000



Innerhalb der Deckblattausschnitte sind verschiedene Änderungen vorgenommen, die auf die Darstellung von Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen und Wald zusammengefaßt werden können. Hiernach ergibt sich folgende Flächenbilanz der Neudarstellungen:

- Wohnbauflächen	10,79 ha
- Gemischte Bauflächen	6,28 ha
- Sonderbauflächen	2,66 ha
- Grünflächen	6,96 ha
- Wald	3,15 ha

2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkungen der Planung

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt durch die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplanes zu aktualisieren und an zwischenzeitig eingetretene Veränderungen anzupassen, sowie absehbaren künftigen Veränderungen Rechnung zu tragen.

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

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

Zur Sicherung der Übersichtlichkeit und Einordnung in das Stadtgebiet ist die Darstellungsweise mit Deckblattausschnitten gewählt, in der über den tatsächlichen Änderungsumfang hinaus noch angrenzende Darstellungsinhalte des Ursprungsflächennutzungsplanes wiedergegeben sind, damit der Änderungsinhalt auch deutlich in einem größeren Zusammenhang erkannt werden kann.

Die jeweiligen Deckblattausschnitte sind mit den Buchstaben A bis E bezeichnet. Innerhalb der Deckblattausschnitte sind die Teiländerungsbereiche in ihrem städtebaulichen Zusammenhang mit Ziffern, beginnend mit der Ziffer 1, zugeordnet. Diese Ziffern beziehen sich von daher teilweise auf mehrere Änderungsbereiche.

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

**Deckblatt A**

In diesem Bereich ist es vorgesehen, einen zwischenzeitig verrohrten Grabenlauf wieder zu öffnen und naturmah zu gestalten unter Einbeziehung von ufernahen Flächen.

**Deckblatt B**

Mit den nunmehr vorgesehenen gemischten Bauflächen soll das städtebauliche Entwicklungsziel eines gemischt gewerblich/wohnbaulich genutzten Bereiches gesichert werden, um hier auch Nutzungen ansiedeln zu können, die nicht zwingend den Nutzungsanspruch eines Gewerbegebietes erfordern. Hiermit soll eine auf den speziellen Nutzungsanspruch gerichtete mittel – bis langfristige Siedlungspolitik der Stadt gesichert werden.

**Deckblatt C**

„Bereich Neubert“

Für diesen Bereich hat die Stadt 1995 ein Gutachterverfahren in Form eines eingeschränkten Ideenwettbewerbes durchgeführt und hieraus einen städtebaulichen Entwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entwickeln lassen.

Um dies hier gewollte Entwicklungsziel zu sichern, ist die Anpassung der bisherigen Flächendarstellungen in den Grundzügen erforderlich.

Die Änderungsinhalte sind daher auf den bereits im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan abgestimmt.

„Bereich Bomberg“

Durch die von geringem Umfang vorgenommene Wohnbauflächenerweiterung soll in vertretbarem Umfang und unter Berücksichtigung und Sicherung anderer städtebaulicher Belange der Siedlungsbereich angemessen erweitert werden, um auf dieser Grundlage eine verbindliche Überplanung einleiten zu können.

#### Deckblatt D

Aufgrund notwendiger Veränderungen des Nutzungsanspruches in diesem Bereich ist die Erweiterung der Sonderbauflächen und Veränderungen der Zweckbestimmungen eines neu konzipierten Einzelhandelsbereiches verschiedenster Anbieter vorgesehen. Dies ist ein Teilaspekt der künftigen städtischen Einzelhandelskonzeptionen zur Stärkung des Innenstadtbereiches und zur Restriktion in den städtischen Randbereichen, hier speziell der bestehenden und künftigen Gewerbegebieten.

#### Deckblatt E

Bei dem Änderungsumfang handelt es sich um einen Teilbereich des bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 17B - 4. Änderung, der nach dem Maßnahmengesetz des Baugesetzbuches aufgestellt wurde. Mit dieser Änderung wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Durch die vorliegende Planung sollen neben der Sicherung der speziellen städtebaulichen Entwicklungsziele auch insbesondere Belange der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung sowie Belange des Immissionsschutzes gesichert werden, soweit es erforderlich ist und soweit dies gesichert werden kann.

Der Änderungsbereich des Deckblattausschnittes E ist bereits verbindlich überplant. Hier handelt es sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes aufgrund des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch. Für die übrigen Änderungsbereiche ist im Grundsatz eine verbindliche Überplanung vorgesehen. Die Aufstellungsverfahren zur verbindlichen Überplanung sind für einzelne Teilbereiche bereits eingeleitet, bzw. ist es für andere Bereiche vorgesehen diese mittelfristig in verbindliche Überplanungen einzubeziehen.

#### Deckblatt F

Bei dem Änderungsumfang handelt es sich um die planungsrechtliche Berücksichtigung der Tatsache, daß sowohl Postämter als auch Fernmeldeämter als nunmehr private Einrichtungen nicht mehr als Flächen für den Gemeinbedarf anzusehen sind. Es erfolgt durch die Änderung eine Nutzungsanpassung ausgerichtet auf den Nutzungscharakter des Umgebungsbereiches.

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes war im Aufstellungsverfahren bestimmt, daß für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Bargteheide untersucht werden soll, inwieweit Flächen für Standorte von Windenergieanlagen unter Berücksichtigung der entsprechenden einschränkenden Kriterien, insbesondere dargelegt in dem gemeinsamen Rundverlaß des Innenministers, des Ministers für Finanzen und Energie, der Ministerin für Natur und Umwelt und der Ministerpräsidentin - Landesplanungsbehörde - vom 04. Juli 1995 - IV 8, VI 6, XI 3 und StK 3 -, gefunden werden können.

Hierzu ist für das Aufstellungsverfahren eine Voruntersuchung erstellt, bei der zu verschiedenen Schwerpunktbereichen die ausschließenden Kriterien in Einzelkarten im Maßstab 1 : 7.500 dargestellt sind.

In dem Blatt 6 dieser Voruntersuchung ist an der Westseite des Gemeindegebietes der Stadt Bargteheide, beidseitig des Glindfelder Weges, eine geeignete Fläche von ca. 27,0 ha gefunden worden.

Aus Gründen der Sicherung langfristiger Siedlungsentwicklung ist von seiten der Stadt Bargteheide jedoch bestimmt, daß diese Fläche nicht für Standorte von Windenergieanlagen berücksichtigt werden soll. Hiernach wird keine Fläche mit der zusätzlichen Darstellung einer Umgrenzung von Flächen für die zusätzliche Nutzung als Fläche für die Errichtung von Windenergieanlagen dargestellt.

Auf der Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes war ein entsprechender Hinweis zum Ausschluß derartiger Flächen aufgenommen.

Die Voruntersuchung für Standorte von Windenergieanlagen ist aufgrund regionalplanerischer Vorgaben mit Beschluß der Stadtvertretung vom 12. Dezember 1997 nicht mehr Bestandteil dieses Erläuterungsberichtes.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in ihrem Inhalt dem Darstellungsinhalt des Landschaftsplanes gegenübergestellt. Nach Prüfung ist folgendes, auf den jeweiligen Teiländerungsbereich bezogenes Ergebnis festzustellen:

Deckblatt A, Teiländerungsbereich 1:

Deckblatt B, Teiländerungsbereich 2:

Deckblatt F, Teiländerungsbereich 8:

Die dargestellten Inhalte widersprechen nicht dem Inhalt des Landschaftsplanes.

Deckblatt B, Teiländerungsbereich 3:

Mit Ausnahme des neu anzulegenden Knicks in Verlängerung des Grundstückes der Straßenmeisterei (Fischbeker Weg) widerspricht der Inhalt des Teiländerungsbereiches 3 nicht den Inhalten des Landschaftsplanes, wenn die Entwicklungspfeile als Markierung der künftigen Siedlungsentwicklung auch hierfür gelten.

Deckblatt C, Teiländerungsbereich 4:

Die dargestellten Inhalte widersprechen nicht dem Inhalt des Landschaftsplanes, wenn keine parzellenscharfe Betrachtungsweise zugrunde gelegt wird. Dies ist für die Planungsebene Landschaftsplan/Flächennutzungsplan allgemeiner Grundsatz.

Deckblatt C, Teiländerungsbereich 5:

Dieser widerspricht dem Inhalt des Landschaftsplanes, als daß für diesen Teilbereich eine Darstellung als Grünfläche - Kleingartenanlage - vorgesehen ist.

Eine derartige Differenz ist als vertretbar anzusehen. Im Erläuterungsbericht sind zum Teiländerungsbereich 5 entsprechende Ergänzungen und Begründungen aufgenommen.

Deckblatt D, Teiländerungsbereich 6:

Die dargestellten Inhalte widersprechen nicht dem Inhalt des Landschaftsplanes.

Deckblatt E, Teiländerungsbereich 7:

Die dargestellten Inhalte widersprechen nicht dem Inhalt des Landschaftsplanes. Es ist jedoch anzumerken, daß der Landschaftsplan im Bereich der verbleibenden Fläche für den Gemeinbedarf entlang des Ulmenweges eine Grünfläche - Kinderspielfeld - aufweist.

3. Inhalt der vorliegenden Planung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn, umfaßt insgesamt 6 Deckblattausschnitte, die über das Stadtgebiet verteilt sind und innerhalb derer die Teiländerungsbereiche des Flächennutzungsplanes dargestellt sind. Die Deckblattausschnitte sind mit den Buchstaben A bis F bezeichnet. In den nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Teiländerungsbereichen ist gleichfalls auch eine Zuordnung zum Deckblattausschnitt wiedergegeben. Die Deckblattausschnitte sind in der Planzeichnung bezeichnet und die Teiländerungsbereiche sind gleichfalls mit einer Ordnungsziffer versehen, wobei zu beachten ist, daß die jeweiligen Teiländerungsbereiche teilweise aus mehreren einzelnen Teiländerungsflächen bestehen.

Elektrische Versorgungsleitungen, wie Hauptversorgungsleitungen, sowohl oberirdisch als auch unterirdisch einschließlich der Transformatorstationen werden, sofern sie bisher noch nicht dargestellt sind, ohne Ordnungsziffer in den Flächennutzungsplan übernommen.

Vorhandene, besonders geschützte Landschaftsbestandteile, wie gesetzlich geschützte Biotopie nach § 15a Landesnaturschutzgesetz, sowie vorhandene Knicks nach § 15b Landesnaturschutzgesetz, werden in dem jeweiligen Deckblattausschnitt gleichfalls übernommen, entsprechend dargestellt und gekennzeichnet ohne Zuordnung einer Ordnungsziffer, dies betrifft auch die vorhandenen Kleingewässer.

**Deckblatt A**  
Teiländerungsbereich**1**

Im Nordwesten der Ortslage der Stadt Bargteheide, innerhalb der nördlich der Jersbeker Straße dargestellten, bisher unbebauten Wohnbaufläche, ist der Ablauf der hier vorhandenen Regenwasserkläranlage, rückwärtig der Altbebauung der Straße Kamp und Kruthorst, verrohrt worden und zur Sicherung des erforderlichen Ablaufes gegenüber seinem ursprünglich offenen Verlauf tiefer gelegt.

Im Anschluß an diesen vorbezeichneten Bereich ist auf der hier verrohrten Grabentrasse im Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen nach § 5(2)10 des Baugesetzbuches bis zur Gemeindegrenze Jersbek dargestellt.

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt im Zuge verbindlicher oder weitergehender anderer Planungen diese verrohrte Grabentrasse zu öffnen und naturnah rückzubauen. Dieses Planungsziel bezieht sich auf den gesamten Rohrverlauf. Aufgrund zur Zeit nicht erkennbarer Realisierungsmöglichkeiten dieser Planung innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft, wird für den Bereich der Rohrtrasse von den Wohnbauflächen bis zur Gemeindegrenze jedoch weiter an dem Planungsziel zur Umsetzung festgehalten, bis möglicherweise günstigere Voraussetzungen die Umsetzung der Planung realistischer erscheinen lassen. Dann sollen die weitergehenden Planungen zur Öffnung dieser Rohrtrasse wieder aufgenommen werden.

Für eine mittelfristige Umsetzung soll nunmehr innerhalb der vorher beschriebenen Wohnbauflächen der erforderliche Raum zur Grabenöffnung, zur Umgestaltung und zum naturnahen Rückbau gesichert werden. Aus diesen Gründen wird der Bereich beidseitig dieser Rohrtrasse geändert. Neben der schematischen Neudarstellung des künftigen neuen Grabenlaufes werden entsprechende Seitenflächen mit einbezogen.

Vom Auslauf der Regenwasserkläranlage bis zum nordwestlichen Rand der Wohnbauflächendarstellung wird eine Fläche von ca. 45 m Breite als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Graben mit Ufervegetation – neu dargestellt. Dieser Bereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,71 ha. Diese Grünfläche überlagernd, wird eine Fläche für Maßnahmen nach § 5(2)10 des Baugesetzbuches gleichfalls neu dargestellt. Diese Fläche war bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit dieser Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage zum Umbau und Wiederöffnung des hier verrohrten Wasserlaufes innerhalb der Wohnbauflächen begründet werden.

In der weitergehenden Planung, auch für Teilbereiche durch verbindliche Überplanung, soll dieser Bereich als offener Grabenlauf naturnah gestaltet wiederhergestellt werden.

Für die Wiederöffnung der Grabentrasse ist eine entsprechende Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau rechtzeitig durchzuführen.

**Deckblatt B**  
Teiländerungsbereich**2**

Im Norden der Ortslage der Stadt Bargteheide, östlich der Bundesstraße 75 von der Einmündung des Fischbeker Weges bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze, sind die zur Bundesstraße 75 hin erschlossenen Baugrundstücke bisher als Wohnbaufläche dargestellt.

Von Seiten der Stadt ist jedoch die Entwicklung dieses Bereiches mit seinen nach Norden angrenzenden unbebauten Bauflächen als gewerblich/wohnbaulicher Bereich vorgesehen. Ziel ist es, hier und insbesondere auch im Bereich der nördlich angrenzenden unbebauten Bauflächen, einen verstärkt gewerblich/wohnbaulich durchmischten Bereich zu entwickeln, um hier auch Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen für örtliche und überörtliche Interessenten, die insbesondere für ihre mögliche gewerbliche Tätigkeit nicht der Voraussetzung eines Gewerbegebietes bedürfen.

Der Bereich der Altbaugrundstücke bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze hin, die zur Bundesstraße 75 erschlossen sind, werden nunmehr als „Gemischte Bauflächen“ (M) gemäß § 1(1)2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu dargestellt mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,67 ha. Diese Fläche war bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen und stellt sich bereits jetzt, zumindest in Teilbereichen, als deutlich gewerblich durchmischten Bereich dar.

Bei der verbindlichen Überplanung ist zur Sicherung des Schallschutzes die entsprechende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 75 zu berücksichtigen.

Innerhalb der Fläche ist mit archäologischen Bodenfinden zu rechnen. Es ist daher der entsprechende Hinweis unter Ziffer 4 des Erläuterungsberichtes zu beachten.

## Teiländerungsbereich

**3**

Im Norden der Ortslage der Stadt Bargtheide, zwischen der Bundesstraße 75 und dem Fischbeker Weg, teilweise nördlich bzw. östlich des Bauhofes des Straßenbauamtes Lübeck, war nördlich des Bauhofes bisher eine Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Schlachtereibetrieb – dargestellt. Der Bereich östlich des Bauhofes zum Fischbeker Weg hin war bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Aufgrund der Tatsache, daß die Neuansiedlung eines Schlachtereibetriebes von dem betroffenen Interessenten aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht mehr gewollt ist, kann diese Fläche nicht im Sinne des bisherigen Planinhaltes umgesetzt werden. Von seiten der Stadt Bargtheide besteht jedoch ein Interesse der baulichen Weiterentwicklung in den Norden des Stadtgebietes hinein. Unter dieser Voraussetzung und den bereits im Teiländerungsbereich 2 gemachten Ausführungen der Entwicklung gewerblich/wohnbauulich genutzter Baugebiete, wird der Bereich der bisherigen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Schlachtereibetrieb – sowie der südlich angrenzende Bereich der Fläche für die Landwirtschaft nunmehr als „Gemischte Baufläche“ (M) gemäß § 1(1)2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu dargestellt. Dieser Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,79 ha.

Mit dieser neu dargestellten Fläche als Gemischte Baufläche und dem bereits bisher dargestellten unbebauten Bereich südlich des Bauhofes, stehen der Stadt nunmehr umfangreiche Flächen zur Verwirklichung ihres hier vorgesehenen städtebaulichen Zieles zur Verfügung. Innerhalb dieses Gesamtbereiches sollen auch Planungsüberlegungen berücksichtigt werden, die gegebenenfalls eine verkehrliche Verbindung zwischen der Bundesstraße 75 und dem Fischbeker Weg sichern. Da es sich hierbei um innerörtliche Verkehrszüge handelt, wird jedoch auf eine besondere Darstellung von Verkehrsflächen verzichtet.

Bei der verbindlichen Überplanung ist jedoch zur Sicherung des Schallschutzes die entsprechende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 75 (Lübecker Straße) sowie der Kreisstraße 57 (Fischbeker Weg) und des Bauhofes des Straßenbauamtes Lübeck zu beachten.

Aufgrund der Nähe zum östlich gelegenen Umspannwerk der Schleswig AG ist zu beachten, daß von dieser Anlage anlangenspezifische Immissionen ausgehen können. Dies bezieht sich auch auf mögliche spezifische Geräuschimmissionen. Gegebenenfalls ist zur verbindlichen Überplanung dieses Bereiches eine gutachtliche Untersuchung beizubringen. Dieser Hinweis bezieht sich auch auf die betreffenden Bereiche der vorhandenen elektrischen Hauptversorgungsleitungen.

## Deckblatt C

## Teiländerungsbereich

**4**

Im Süden des Stadtgebietes, östlich der Bundesstraße 75 und südwestlich der Südumgehung, ist im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Neubert ein umfangreicher Siedlungsansatz durch Darstellung gemischter Bauflächen vorgesehen gewesen.

Für diesen Bereich hat die Stadt im Jahre 1995 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb als künftiges städtebauliches Ziel für diesen Bereich ausgewählt. Dieser Entwurf wurde überarbeitet und nunmehr in einer Planfassung, die als städtebauliche Entwurfszeichnung zum Bebauungsplan Nr. 34 bezeichnet wird, gilt. Hierzu hat die Stadt zwischenzeitig auch das Aufstellungsverfahren eingeleitet.

Aufgrund der Nutzungsanforderung und der teilweise sehr differenzierten Gliederung in diesem Bereich, ist eine Änderung des Darstellungsinhaltes in den Grundzügen erforderlich. Hierbei wird entlang der Südumgehung auf das Vorhalten einer Schutzgrünfläche mit Möglichkeiten für Lärmschutzeinrichtungen in größerem Umfang verzichtet. Für den betreffenden Bereich ist nunmehr eine Darstellung als Gemischte Baufläche vorgesehen.

Der überwiegende südliche bzw. südöstliche Bereich der bisherigen Darstellung als Gemischte Baufläche wird geändert in Wohnbauflächen unter teilweiser Einbeziehung südlich liegender Grünflächen bzw. unter Zurücknahme der Bauflächen entlang dem an der Südostseite vorbeiführenden Feldweg. Diese neuen Wohnbauflächen sind abstrahierend an die Vorgaben der seinerzeit städtebaulichen Entwurfszeichnung und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 angepaßt. Dies trifft auch für die Änderung der Zweckbestimmung der verbleibenden südlich und südöstlich angrenzenden Grünfläche zu. Östlich den dort vorhandenen Fischteichen und dem kleineren Waldbestand ist die Ergänzung eines unterschiedlich breiten Streifens als Waldneuanpflanzung vorgesehen, dessen südlichster Teil darüber hinaus als Ausgleichsfläche für den durch das neue Baugebiet entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft dient. Mit diesem Teiländerungsbereich wird nunmehr ein ca. 20 m breiter Streifen entlang der Südumgehung als „Gemischte Baufläche“ (M) gemäß § 1(1)2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu dargestellt. Diese Fläche umfaßt ca. 0,82 ha und war bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Schutzgrün – und einer überlagernden Darstellung als Fläche für Lärmschutzeinrichtungen dargestellt. Mit dem hier vorgesehenen städtebaulichen Konzept zur Stellung der baulichen Anlagen in der verbindlichen Überplanung ist sichergestellt, daß über passive Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen in hinreichendem Maße Genüge getan werden kann.

Hierzu ist der entsprechende Nachweis durch gutachtliche Untersuchungen in Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 34 geführt worden.

Für den überwiegenden Teil der bisher dargestellten Gemischten Bauflächen, unter Einbeziehung angrenzender Grünflächenbereiche, ist nunmehr eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die Abgrenzungen dieser Fläche nach Südwesten und Südosten sind an die Bauflächenvorgaben des Bebauungsplanes Nr. 34 angepaßt.

Dieser Bereich umfaßt eine Fläche von ca. 9,02 ha und war bisher als Gemischte Baufläche bzw. in Teilbereichen als Grünfläche – extensives Dauergrünland – ausgewiesen.

Eine Teilfläche der bisherigen Grünfläche – Schutzgrün – mit dem hierin vorhandenen Teich ist noch in den Bebauungsplan Nr. 34 einbezogen. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes ist diese Fläche als Grünfläche – Parkanlage – und für den Bereich des vorhandenen Teiches als Wasserfläche – Teich – wie bereits bisher dargestellt. Dieser Bereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,16 ha und war mit Ausnahme des Teilbereiches bisher als Grünfläche – Schutzgrün – mit der überlagernden Darstellung von Flächen für Lärmschutzeinrichtungen ausgewiesen.

Aufgrund der differenzierten Abgrenzung der Wohnbauflächen dieses Bereiches zur Südwest- und Südostseite hin, ergeben Anpassungen bzw. Erweiterungen der bisherigen Grünflächendarstellung. Es handelt sich um eine Rücknahme von Grünflächen auf der Südwestseite der Wohnbauflächen und der gleichzeitigen Neuentwicklung von Grünflächen auf der Ostseite der Wohnbauflächen.

Dem Nutzungskonzept des Bebauungsplanes entsprechend und sehr abstrahierend wird dieser Grünflächenbereich in seinem Ost- und Südteil als Hausweide dargestellt. Die übrigen Bereiche der Grünflächen im Westen der Wohnbauflächen sind entsprechend ihrer Hauptnutzung als Kinderspielplatz, bzw. Parkanlage dargestellt. In diesem Gesamtbereich der Grünflächenneudarstellung mit den vorstehend beschriebenen Gliederungen sind darüber hinaus Anlagen zur Einrichtung von Regenwasserrückhaltesystemen und offenen Ableitungsgräben vorgesehen, die jedoch aus Vereinfachungsgründen darstellungsmäßig nicht berücksichtigt werden.

Die Grünflächen mit der Nutzung als Hausweide umfaßt eine Fläche von ca. 3,57 ha und war in ihrem Ostteil bisher als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Südteil war bisher als Grünfläche ausgewiesen, so daß sich für diesen Bereich lediglich die spezielle Nutzung ändert.

Die Grünfläche dient der durchmischten Nutzung als Kinderspielplatz bzw. Parkanlage und umfaßt eine Fläche von ca. 1,52 ha, sie war bisher im geringen Umfang als Gemischte Baufläche und für den übrigen Bereich bereits bisher als Grünfläche ausgewiesen, so daß sich auch hier für den letztgenannten Bereich lediglich die spezielle Nutzung ändert.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplanes ist entlang der Fischteiche in einem unterschiedlich breiten Streifen eine Fläche von ca. 3,15 ha als Wald neu dargestellt. Diese Fläche war bisher als Grünfläche ausgewiesen.

Südlich, außerhalb des Teiländerungsbereiches 4 ist das gekennzeichnete archäologische Denkmal als vermutete Turmhügelburg zu beachten. Sofern Eingriffe auch in diesem Bereich vorgenommen werden sollen, ist der unter Ziffer 4 des Erläuterungsberichtes wiedergegebene Hinweis entsprechend zu beachten.

#### Teiländerungsbereich

- 5** Für den Altbaubereich der Straße Am Bornberg ist an seinem südlichen Ende in Anpassung an den Bogen der Südumgehung ein wohnbaulicher Siedlungsabschluß vorgesehen.

Für diesen Bereich ist nunmehr eine Erweiterung rückwärtiger Grundstücksteile in östlicher Richtung bis an die Schutzflächen der Südumgehung als ergänzender Abschluß des Siedlungsbereiches vorgesehen.

Dieser Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile wird nunmehr als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu dargestellt. Dieser Bereich war bisher als Grünfläche – Kleingartenanlage – ausgewiesen und umfaßt eine Fläche von ca. 0,54 ha.

Bei diesem Bereich handelt es sich um Flächen, die nicht mehr als Kleingartenfläche genutzt werden und aufgrund ihrer kleinräumigen Strukturierung, entgegen den Vorgaben des Landschaftsplanes, als Bauflächen entwickelt werden können. Dies erscheint vertretbar. Aus dem Grunde wird auch die mangelnde Übereinstimmung zwischen dem Inhalt des Landschaftsplanes und dem Inhalt der Flächennutzungsplanänderung als vertretbar angesehen, zumal nördlich der betreffenden Fläche es bei dem Kleingartenbestand verbleibt.

Für diesen Bereich ist durch den zwischenzeitig errichteten Lärmschutzwall entlang der sogenannten Südumgehung ein gewisser Grundschatz als aktive Lärmschutzeinrichtung gegeben. Bedingt ergibt sich auch ein gewisser Schutz gegenüber Lärmeinwirkungen von der hier auf einem Damm vorbeiführenden Bahntrasse.

Bei der verbindlichen Überplanung dieses Bereiches zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen sind insbesondere die Belange des Schallschutzes auch gegenüber der Bahntrasse besonders zu berücksichtigen. Dies ist zum einen durch entsprechende Gutachten zu überprüfen. Vertretbare Ergänzungen aktiven Schallschutzes sind über die verbindliche Überplanung zu sichern, gegebenenfalls unter Einbeziehung weiterer passiver Schallschutzmaßnahmen.

#### Deckblatt D

##### Teiländerungsbereich

- 6** Im Südosten der Ortslage der Stadt Bargteheide, nördlich der Hammoorer Chaussee und östlich der Straße Am Redder, ist ein Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt, in dem eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Möbelmarkt – von der Hammoorer Chaussee her eingebunden war. Dieser Eckbereich ist großflächig zusammenhängend bebaut.

Aufgrund zwischenzeitlich eingetretener wirtschaftlicher Veränderungen in diesem Bereich ist es städtebaulich erforderlich ein für die Stadt und deren Ziele vertretbares Nutzungskonzept zu entwickeln.

In Zusammenarbeit und enger Abstimmung mit dem Eigentümer und Investor dieses Bereiches, ist eine Neugliederung entwickelt worden, die in einem in Aufstellung befindlichen Vorhabens- und Erschließungsplan eingeflossen ist. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für diesen Vorhabens- und Erschließungsplan ist die Änderung des bisherigen Darstellungsinhaltes vorgesehen.

Die bisherige Sonderbauflächendarstellung wird in etwa in gleicher Breite nach Norden hin verlängert bis zu der dort vorhandenen Rudolf-Diesel-Straße. Die bisherige Zweckbestimmung – Möbelmarkt – entfällt und dieser Bereich erhält nunmehr die Zweckbestimmung eines Verbrauchermarktes, bei dem in der Umsetzung der Planung im wesentlichen sich gegenseitig ergänzende

Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Größe zusammengeführt und zusammengefaßt werden sollen.

Dieser Bereich wird nunmehr als „Sonderbaufläche“ (S) gemäß § 1(1)4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung – Verbrauchermarkt - neu dargestellt, wobei es sich für den Südtel lediglich um eine Änderung der Zweckbestimmung handelt. Dieser Bereich des Verbrauchermarktes umfaßt eine Fläche von ca. 1,69 ha und war für seinen nördlichen Teil bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Nordwestlich der vorgenannten Sonderbaufläche, in der Ecke der Hammoorer Chaussee und der Straße Am Redder, wird eine weitere Fläche als „Sonderbaufläche“ (S) gemäß § 1(1)4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung – Baumarkt – neu dargestellt. Dieser Bereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,97 ha und war bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Hier ist die Ansiedlung eines Baumarktes, unter Einbeziehung einer Freifläche mit Gartenartikeln, vorgesehen, der gleichfalls das Konzept für den Verbrauchermarkt ergänzen soll.

Bei den weitergehenden Planungen, insbesondere der verbindlichen Überplanung, ist bei der Prüfung der Notwendigkeit und der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge der Landesstraße 89 von ca. 15.000 Kfz pro 24 Stunden zu beachten. Darüber hinaus ist zur Sicherung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit gegebenenfalls ein Umbau des jetzigen Knotens Hammoorer Chaussee/Am Redder/Wirtschaftsweg zu beachten.

#### Deckblatt E

##### Teiländerungsfläche

**7** Im Osten der Ortslage der Stadt Bargtheide war innerhalb der umfangreichen Wohnbauflächendarstellung ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kirche – ausgewiesen.

Aufgrund der grundlegenden Veränderungen in den letzten Jahren ist dieser Bereich für eine kirchliche Nutzung in dem bisherigen Umfang nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus bestand von seiten der Stadt Bargtheide ein Interesse zur Errichtung eines Kindergartens im Ostteil des Stadtgebietes.

Zur Deckung bestehenden Wohnbaulandbedarfes und zur planungsrechtlichen Absicherung des zwischenzeitig bereits errichteten Kindergartens hat die Stadt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B durchgeführt, der zwischenzeitig rechtswirksam geworden ist. Neben der Sicherung der Baumöglichkeiten für kirchliche Einrichtungen und dem städtischen Kindergarten im Südostteil dieses Bereiches, ist in etwa die nordwestliche Hälfte als Allgemeines Wohngebiet mit Erschließungsstraße und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen entwickelt worden.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ist nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch durchgeführt worden. Aufgrund der im Nordwestteil festgesetzten Wohnbaufläche besteht das Erfordernis den Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich zu berichtigen.

Der nordwestliche Teilbereich wird nunmehr als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu dargestellt. Diese Fläche umfaßt ca. 0,95 ha und war bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - ausgewiesen.

#### Deckblatt F

##### Teiländerungsfläche

**8** In der Mitte des Stadtgebietes, westlich der Straße Am Markt und nördlich der Straße Wurth, befindet sich das Grundstück der Deutschen Post AG mit dem Postamt der Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG für das Ortsnetz Bargtheide. Dieser Bereich war bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Post – ausgewiesen.

Da zwischenzeitig für beide Einrichtungen aufgrund der rechtlichen Änderungen kein Ansatz als Gemeinbedarfsfläche mehr gegeben ist, wird diese Fläche nunmehr geändert. In Anlehnung an die Darstellungsinhalte der umgebenden Bereiche wird dieser Bereich nunmehr Wohnbaufläche (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Fläche von ca. 0,28 ha neu dargestellt.

Es ist davon auszugehen, daß in diesem Bereich im Grundsatz die vorhandenen Nutzungen auch weiterhin ausgeübt werden. In der für diesen Bereich auch vorgesehenen neuen verbindlichen Überplanung ist daher differenziert auf die besonderen Anforderungen dieses Bereiches abzustellen.

4. Allgemeine Hinweise

Für die verschiedenen Deckblattausschnitte ergeben sich unterschiedliche Betroffenheiten bezüglich der nachfolgenden Hinweise. Zur Vereinfachung wird jedoch darauf verzichtet, eine Zuordnung der einzelnen Hinweise zu den jeweiligen Teiländerungsbereichen vorzunehmen.

Die erforderlichen Erschließungen sowie Ver- und Entsorgungen, sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich, sind den jeweiligen Erfordernissen entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen. Hierbei wird davon ausgegangen, daß die noch erforderlichen verkehrlichen Erschließungen keine innerörtlichen Hauptverkehrszüge begründen und von daher auf eine entsprechende Darstellung verzichtet werden kann.

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

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, besteht durch Anschluß an das überörtliche Versorgungsnetz des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG für das Stadtgebiet vom Wasserwerk Bargteheide her. Der Bedarf an Brauchwasser zu Feuerlöschzwecken ist gebietsbezogen in den weitergehenden Planungen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz der SCHLESWAG AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen von Versorgungseinrichtungen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

In den Deckblattausschnitten der Planzeichnung sind die Versorgungsleitungen und sonstige Versorgungseinrichtungen des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG eingetragen. Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sowie des überregionalen Versorgungsträgers PREUSSEN ELEKTRA AG sind unterirdische bzw. oberirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des jeweils betroffenen Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist für Versorgungsleitungen der SCHLESWAG AG die genaue Kabellage bzw. Leitungstrasse bei dem Bezirk Bargteheide, Tel. (04532) 27220 zu erfragen.

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

Vom Versorgungsträger PREUSSEN ELEKTRA AG sind darüber hinaus zu beachtende Hinweise mitgeteilt, die nachfolgend wiedergegeben werden.

- In den Schutzbereichen der Freileitungen müssen bei Aufforstungen, Unterbauungen, Rohstoffabbauten und dergleichen bestimmte vorgeschriebene Abstände zu den Leiterseilen und Masten eingehalten werden.

- In der verbindlichen Überplanung sind die Schutzbereiche und die gültigen Sicherheitsabstände gesondert mit dem Versorgungsträger Preussen Elektra AG abzustimmen.
- Bei den Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist darauf zu achten, daß der erforderliche Sicherheitsabstand von 2,50 m zu den Leiterseilen nicht überschritten wird. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes ist der Bewuchs entschädigungslos vom Eigentümer zu entfernen.
- Die Preussen Elektra AG weist darauf hin, daß unter und in der Nähe von Freileitungen elektrische und magnetische Felder vorhanden sind. Die Werte liegen deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten.
- In der Nähe der Freileitungen und des Umspannwerkes muß mit anlagentypischen Geräuschmissionen gerechnet werden.

Bauvorhaben im Bereich der Leitungen der SCHLESWAG AG, bzw. der PREUSSEN ELEKTRA AG, bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers. Bauunterlagen sind hierzu dem Versorgungsträger zur Stellungnahme vorzulegen.

Sofern eine Erdgasversorgung in den künftigen Baugbieten vorgesehen ist, sind neue Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, daß eine Gastrasse ohne Baumbepflanzung freizuhalten ist.

Sofern besondere Einrichtungen, wie Gasdruckminderungsstationen und ähnliches, zur Gebietsversorgung erforderlich sind, sind die Standorte mit dem Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE GmbH einvernehmlich abzustimmen und nach Möglichkeit in Bereiche privater Baugrundstücke festzulegen. Soweit im Zuge des Aufstellungsverfahrens Standorte einvernehmlich festgelegt werden können, werden sie entsprechend dargestellt, ansonsten sind sie im Zuge der verbindlichen Überplanung in den jeweils aufgestellten Bebauungsplänen festzusetzen.

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

Der mögliche Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen in einzelnen Teilbereichen der Änderung des Flächennutzungsplanes (Bebauungspläne) ist der DEUTSCHEN TELEKOM AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetz 65 in der Hermann-Bössow-Straße 6 - 8 in 23843 Bad Oldsloe, Telefon (04531) 1765-10 nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

In der weitergehenden Planung, insbesondere auch im Zusammenhang mit Bebauungsplänen, sind die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der integrierten Schülerbeförderung besonders zu berücksichtigen.

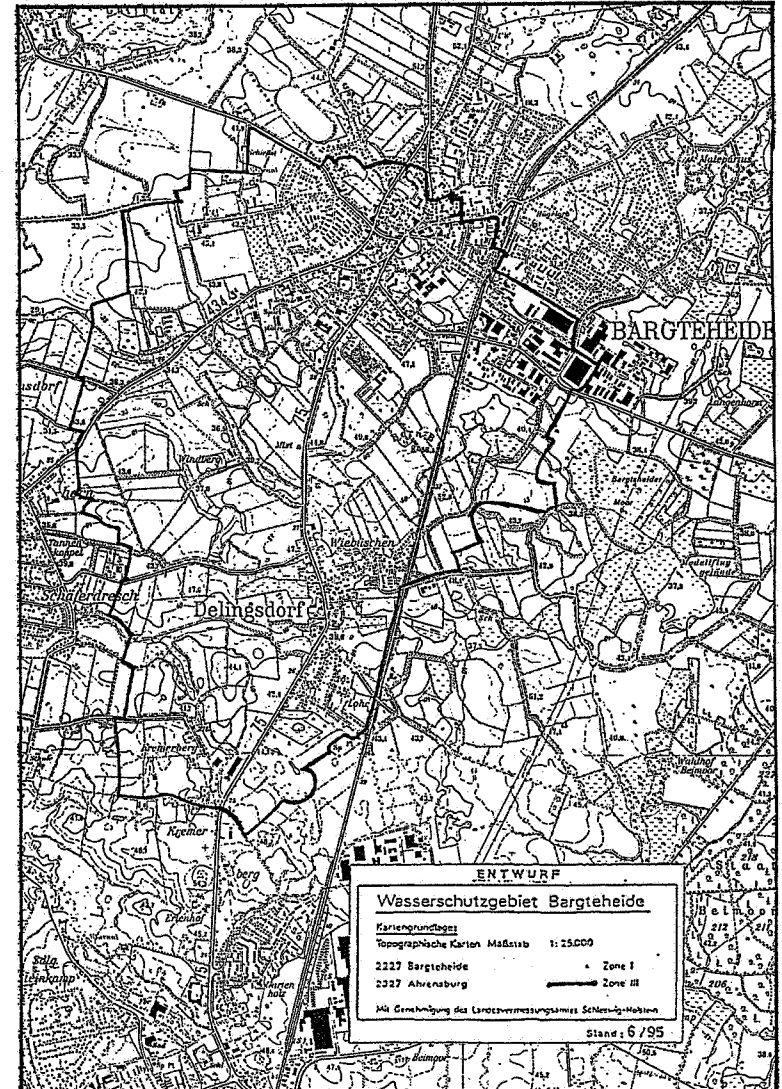
Die künftigen Grundstückseigentümer in den neuen Baugebieten sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde ist der Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, Am Packhof 1 in 19053 Schwerin.

Für die verschiedenen Teiländerungsbereiche sind die Belange des Schallschutzes in dem jeweils erforderlichen Umfang zu beachten.

Für die Teiländerungsbereiche in den Deckblattausschnitten C und D ist nachfolgender Belang zu berücksichtigen:  
 Von seiten des Landes Schleswig-Holstein sind die Vorarbeiten für eine Wasserschutzgebietsverordnung gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz für das Wasserwerk Bargteheide eingeleitet. Die Abgrenzung der Schutzzone liegt noch nicht fest. Es ist damit zu rechnen, daß o.g. Teiländerungsbereiche in das geplante Wasserschutzgebiet der Zone III fallen werden.

Es wird daher empfohlen, bereits im Vorfeld auf die im DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 101 – enthaltenen Richtlinien für die sogenannte „weitere Schutzzone“ (Zone III) hinzuweisen.

Ein Ausschnitt dieses Entwurfes wird nachfolgend wiedergegeben.



Von seiten des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein werden in der Stellungnahme vom 19. November 1997 zu den geologischen Bodenverhältnissen nachfolgende Hinweise mitgeteilt.

- Der Untergrund besteht nach der Geologischen Übersichtskarte des Blattes CC 2326 Lübeck (1 : 200.000) in den Teilplangebieten aus Geschiebelehm bzw. -mergel der letzten Eiszeit (Weichsel-Kaltzeit). Nach punktuellen Archivunterlagen in den Teilgebieten A-E ist vor allem in Geländenerdungen und Tälern mit Sandauflagen im Meterbereich zu rechnen. Entsprechend dieser Schichtenfolge dürfte günstiger, tragfähiger Baugrund vorhanden sein.

- Im Landesaltlastenkataster liegen keine Information zu Altablagerungen in dem oben genannten Plangebiet vor.

- Im geologischen Landesarchiv sind im Bereich C bereichsweise Auffüllungen mit Mittelsand und -kies sowie Aufträge mit Betonsteinen, Sand und Ton vorhanden, die sich bis zu einer Tiefe von 1 m erstrecken. Anhand dieser Unterlagen läßt sich weder entscheiden, ob das zur Auffüllung verwandte Material kontaminiert ist, noch ob das aufgefüllte Material zur Zeit noch dort lagert.

Wesentliche Teile des Teiländerungsbereiches 4 gelten nach Auffassung des Kreises Stormarn - Umweltamt - als Verdachtsfläche Altstandort/Altlast. Dies ist bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen. Ein Ausschnitt aus dem Altlastenkataster des Kreises Stormarn - Umweltamt - mit dem Erfassungsbogen, lfd. Nr.: 6/1, wird auf der nachfolgenden Seite wiedergegeben.

<b>KREIS STORMARN</b> - UMWELTAMT -		<b>ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON</b>	
		<input type="checkbox"/> GELÄNDEVERÄNDERUNGEN	
		<input type="checkbox"/> ALTABLAGERUNGEN	
		<input checked="" type="checkbox"/> SONSTIGEN KONTAMINIERTEN STANDORTEN	
Az : 652-43-1-6/1 Kennziffer :		Lfd.Nr : 6/1	
Stadt/Platz : BARGTEHEIDE	nerf.	läuft	fertig
Amt :			Ablaufphase
Bezeichnung : Neubert Gartenbau GmbH			Erkundung
Hamburger Str. 71			Voruntersuchung
BEWERTUNG			Detailuntersuchung
<input type="checkbox"/> keine Gefährdung			Planung der Sanierung
Bewertungszahl			Durchführung der Sanierung
Priorität			Kontrolle, Nachsorge
Zweck der Geländeänderung		Erfaßt am 18.04.97	
<b>ART DER ABGELAGERTEN STOFFE</b> x bekannt, o vermutet		<b>SONSTIGER KONTAMINIERTER STANDORT</b>	
<input type="checkbox"/> Stoffe mit bes. Gefährdungspotential		<input type="checkbox"/> gefährlicher Betriebsstandort	
<input type="checkbox"/> Chemieabfälle, Gifte		Art : Großgärtnerei	
<input type="checkbox"/> Öl, Kfz		<input type="checkbox"/> Schadensfall	
<input type="checkbox"/> Hausmüll und ähnliche Abfälle		Art :	
<input type="checkbox"/> Hausmüll		Stoff : Menge :	
<input type="checkbox"/> ähnliche Gewerbeabfälle		Fläche : ca. 30 ha Volumen : m³	
<input type="checkbox"/> Bauschutt		Zeitraum : 1986 - 1996	
<input type="checkbox"/> Klärschlamm		<b>HEUTIGE NUTZUNG DER FLÄCHE</b>	
<input type="checkbox"/> Sonstige Abfälle		<input checked="" type="checkbox"/> bebaut - bür. <input type="checkbox"/> unbebaut	
<input type="checkbox"/> pflanzl. Abfälle		Art der Nutzung : Großgärtnerei	
<input type="checkbox"/> Bodenaushub			

Bemerkungen : > B-Pl. Nr. 34 > Bericht über die Schadensbeurteilung der Fa. Steinfeldt Partner Umwelttechnik GmbH, Hamburg vom Juni 1992.		<b>KARTENAUSSCHNITT</b> M = 1 : 25.000	
Stand	Datum		
	18.04.97		

Vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein wurde in der Stellungnahme vom 29. Oktober 1997 zu den archäologischen Bodendenkmälern wie folgt hingewiesen:

- In der Fläche 4 liegt südlich des Teiches möglicherweise eine Turmhügelburg. Solange hier nicht eingegriffen wird, eine andere Nutzung notwendig ist, oder neuere Erkenntnisse vorliegen, bleibt es bei dem Hinweis.

- In der Fläche 2 liegen möglicherweise noch weitere Umen oder es ist ein Rest eines Grabhügels (mit Umen der Randbestattung). Der Hinweis erfolgte nur, um dort bei Baumaßnahmen noch einmal nachzusehen. Es soll keine Auswirkung auf Planung und Nutzung haben.

Zur Sicherung der verkehrlichen Belange auf den übergeordneten Straßen sind insbesondere in den weitergehenden Planungen folgende Belange, mitgeteilt vom Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein am 12. November 1997, zu berücksichtigen.

- Gemäß § 9(1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl. S. 854) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 75, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

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

- Gemäß § 29(1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 02.04.1996 (GVOBl. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße 57, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

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

In der Planzeichnung sind die Ortsdurchfahrtsgrenzen und die anbaufreien Strecken der klassifizierten Straßen innerhalb der Bereiche der Deckblattausschnitte gekennzeichnet und dargestellt.

Bei der verbindlichen Überplanung der betreffenden Bereiche sind die aktuellen Verkehrsmengendaten als Grundlage zur Ermittlung der Prognosebelastungen zu berücksichtigen. Aus amtlichen Zählergebnissen liegen folgende Verkehrsmengendaten aus dem Jahre 1995 vor, die von seiten des Straßenbauamtes Lübeck zur Verfügung gestellt wurden. Sie sind als Orientierungsdaten anzusehen und auf die speziellen Anforderungen abzustellen.

Straße	Zählstelle Nr.	gültig von km bis km	DTV 1995
B 75 (Elmenhorst)	304	30,2 bis 32,6	10.125 KFZ pro 24 Std.
L 89 (Hammoor)	324	0,9 bis 6,2	12.390 KFZ pro 24 Std.
B 75 (Delingsdorf)	306	25,7 bis 28,4	11.112 KFZ pro 24 Std.
K 56 (Jersbeker Str.)	liegen keine Angaben vor		

Für die innerörtlichen Hauptverkehrszüge einschließlich der klassifizierten Straße liegen weitere Verkehrsmengendaten aus einer Verkehrszählung der Stadt aus dem Jahre 1997 vor. Bei dem entsprechenden Erfordernis sind diese Daten aus der aktuellen Verkehrsuntersuchung gleichfalls zu berücksichtigen. Auf eine Wiedergabe dieser Verkehrsmengendaten an dieser Stelle wird jedoch verzichtet.

**Besonderer Hinweis**

Die Erläuterungen zu den einschränkenden Kriterien für Standorte von Windenergieanlagen einschließlich zugehöriger Kartenblätter 1 bis 11 sind nicht mehr Bestandteil des Erläuterungsberichtes zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide.

---

**Vermerk:**

Der vorstehende Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Bargteheide am 04. Juni 1998

Bargteheide, den

Siegel

---

(Bürgermeister)

Stand des Erläuterungsberichtes: September 1997; Januar 1998, Juli 1998

- 25 -