

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf

für den Bereich: Nortorf - südlich Bahnhof; südwestlich Eisenbahnlinie Hamburg - Flensburg; westlich Itzehoer Straße; nördlich Postredder und westlich Hohenwestedter Straße.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. INHALTE DER 13. ÄNDERUNG

Von seiner 13. Änderung werden die ursprünglichen Leitlinien der in den 70er Jahren beabsichtigten Bodennutzung im Flächennutzungsplan nicht berührt. Es ist die Absicht der 13. Änderung, durch Detailkorrekturen im Geltungsbereich eine Angleichung an veränderte Entwicklungen der Bodennutzung durchzuführen, ohne die grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes zu verändern.

Die in den 70er Jahren gefaßten Entscheidungen der kommunalen Selbstverwaltung für das o.g. Baugebiet haben, konkretisiert durch den Flächennutzungsplan, weiterhin Priorität.

- In unmittelbarer Nähe des Bahnhofes ist eine ortskernnahe gewerbliche Baufläche, mit der Nutzungsmöglichkeit des Gleisanschlusses, wesentlicher funktionaler Bestandteil heutiger und künftiger gemeindlicher Entwicklung.
- Bestandteil dieser gewerblichen Baufläche ist eine Gießerei, deren Beurteilung dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegt.
- Gliederndes Element zwischen gewerblichen Bauflächen und der westlich der Hohenwestedter Straße sowie südlich des Postredders gelegenen Wohnbauflächen bilden unter Berücksichtigung des Bestandes gemischte Bauflächen.

Es ist die Absicht der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, folgende Detailkorrekturen darzustellen:

- Ein ursprünglich geplanter öffentlicher Parkplatz östlich der Hohenwestedter Straße hat für die gemeindliche Entwicklung an Bedeutung verloren. Es ist beabsichtigt, diese Fläche künftig unter Berücksichtigung des Bestandes als gemischte Baufläche darzustellen.
- Eine ursprünglich geplante öffentliche Grünfläche westlich der Itzehoer Straße soll nicht mehr realisiert werden, da die beabsichtigte Größe dieser Grünfläche nur geringe positive Effekte auf das Ortsgefüge ausübt. Es ist beabsichtigt, diese Fläche künftig unter Berücksichtigung des Bestandes als gemischte Baufläche darzustellen.
- Im Kreuzungsbereich Postredder / Hohenwestedter Straße nimmt die künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes Rücksicht auf die veränderte verkehrstechnische Situation und weist Teile eines ehemaligen Baugrundstücks als Verkehrsfläche aus.

2. ABWÄGUNG

Einer Abwägung gemäß § 1, Abs. 7 des BauGB unterliegen folgende Sachbereiche:

- Parkplatz östlich der Hohenwestedter Straße;

- Grünfläche westlich der Itzehoer Straße;
- Umformerstation "Am Postredder";
- Grundstück Hohenwestedter Straße 9 (Landhandel);
- Maß der baulichen Nutzung.

Die Abwägung wird dabei beeinflusst durch die Werthaltung und Zielsetzung der Gemeinde, die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

a. Parkplatz östlich der Hohenwestedter Straße

Es liegt die Anregung vor, auf die in der 13. Änderung vorgesehene Darstellung der "gemischten Baufläche" zu verzichten und den bislang dargestellten "Parkplatz" weiterzuverfolgen.

In der Abwägung wird der künftigen Darstellung einer "Gemischten Baufläche" Priorität gegenüber einem Parkplatz gegeben, da einerseits das Grundstück seit mehreren Jahrzehnten als Baugrundstück mit der Einstufung als gemischte Baufläche genutzt wird, andererseits das ursprüngliche Ziel der Gemeindeentwicklung, öffentliche Parkplätze zugunsten des Bahnhofs herzustellen, an diesem Standort nicht realistisch ist. Bei rückläufigem Schienenverkehr und der Ausrichtung des Bahnhofs nach Norden ist kein Bedarf zusätzlicher Parkplätze erkennbar.

b. Grünfläche westlich der Hohenwestedter Straße

Es liegt eine Anregung vor, auf die in der 13. Änderung vorgesehene Darstellung der "gemischten Baufläche" zu verzichten und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs das Konzept der Grünfläche weiterzuverfolgen.

Es handelt sich um zwei bebaute Grundstücke, die damit praktisch nicht mehr als Grünfläche einzustufen sind. Es ist nicht realistisch diese Grundstücke planerisch weiterhin als Grünflächen zu sichern. Die Grundstücke könnten günstigstenfalls als Schirmgrün oder Verkehrsbegleitgrün wirksam sein, weniger als Grünfläche im Sinne eines ökologischen Ausgleichs.

c. Umformerstation "Am Postredder"

Der ersatzlose Wegfall der Umformerstation bedeutet nicht, daß diese Maßnahme zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr zu realisieren ist. Sofern Bedarf erkennbar ist, wäre es durchaus möglich, diese Umformerstation als untergeordnete bauliche Anlage auf einem Privatgrundstück zu realisieren.

d. Grundstück Hohenwestedter Straße 9 (Landhandel)

Es wird angeregt, dieses Grundstück als gewerbliche Baufläche zur Sicherung des Landhandel - Unternehmens in der 13. Änderung darzustellen.

Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, daß die Nutzungstechnische Einstufung des Landhandel - Unternehmens im Grenzbereich von gemischter zu gewerblicher Baufläche liegt. Ein Erfordernis, das Unternehmen in seinem Bestand derart zu sichern, daß erhöhte Emissionen zulässig sind, liegt nicht vor. Zudem konkurriert die Darstellung der gewerblichen Baufläche für dieses Grundstück mit dem Prinzip abgestufter Nutzungen beidseitig der Hohenwestedter Straße. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche hätte zur Folge, daß die Baugebiete westlich der Hohenwestedter Straße nicht mehr als Wohnbauflächen dargestellt werden können.

e. Maß der baulichen Nutzung

Die Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen als Bauflächen und nicht als Baugebiete. Es ist somit erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung darzustellen. Für die Belange der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Darstellung des Nutzungsmaßes nicht notwendig, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein einfacher Bebauungsplan unter Verzicht auf Nutzungsmaße entwickelt werden soll.

Nortorf, den 30.7.87

Stadt Nortorf
Der Magistrat



Bürgermeister