

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf

für den Bereich: Innenstadt; nordöstlich der Bundesbahnlinie Hamburg - Flensburg; östlich Bahnhof; südlich Johannisstraße; östlich Poststraße; nördlich Große Mühlenstraße; südlich Herbergstraße; westlich, südlich und östlich der St. Martins Kirche; südlich Kieler Straße; westlich des Grundstücks Kieler Straße 8; westlich und südlich des Alten Friedhofs; westlich Lohkamp und nördlich Dreieinigkei.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. INHALTE DER 12. ÄNDERUNG

Von seiner 12. Änderung werden die Leitlinien der in den 70er Jahren beabsichtigten Bodennutzung im Flächennutzungsplan nicht berührt. Es ist die Absicht der 12. 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. Es handelt sich um die Darstellung gemischter Bauflächen im Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich in der Praxis des Bebauungsplanes Nr. 25 als "Kern- und Mischgebiet" niederschlagen.

Es ist die Absicht der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, folgende Detailkorrekturen darzustellen:

- Für den geplanten öffentlichen Parkplatz südlich der Herbergstraße besteht an diesem Standort kein Bedarf mehr; es ist beabsichtigt, diese Fläche künftig im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche unter Berücksichtigung des Bestandes darzustellen.
- Zwei Grundstücke westlich der St. Martins Kirche werden im alten Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt; eine bauordnungsrechtliche Beurteilung stuft diese Fläche als gemischte Baufläche ein. Dies ist auch Inhalt der 12. Änderung, da die Freiraumausrichtung der St. Martins Kirche eine andere Zielsetzung beinhaltet.
- Überwiegende Teile des Marktplatzes östlich der St. Martins Kirche werden im alten Flächennutzungsplan als Bauland dargestellt; es ist Inhalt der 12. Änderung, diese Flächen dem Bestand (Marktplatzerweiterung mit unterschiedlichen Funktionen) anzugleichen.
- Für den geplanten öffentlichen Parkplatz östlich des Bahnhofs ist an diesem Standort kein Bedarf mehr gegeben; es ist Absicht der 12. Änderung, dieses Grundstück dem Bestand anzugleichen und als gemischte Baufläche darzustellen.
- Für die Kreuzung Poststraße / Lohkamp sieht die ursprüngliche Fassung des Flächennutzungsplanes eine zur Realität abweichende Verkehrslösung vor; es ist die Absicht der 12. Änderung, die Inhalte der derzeit praktizierten verkehrstechnischen Lösung anzugleichen.

2. ABWÄGUNG

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

- Freiraumkonzeption nordwestlich der St. Martins Kirche;
- Darstellung des Maßes der Baulichen Nutzung;
- Immissionen als Folge des Bahnbetriebes.

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

a. Freiraumkonzeption nordwestlich der St. Martins Kirche

Es liegt die Anregung vor, aufgrund der Schutzwürdigkeit der St. Martins Kirche und ihres Umfeldes die im alten Flächennutzungsplan im Nordosten dargestellte Grünfläche planungsrechtlich zu sichern und den Geltungsbereich der 12. Änderung zu reduzieren.

Es wird diesem Belang Priorität gegenüber der Darstellung einer gemischten Baufläche eingeräumt, da die Belange der Kirche und ihres Umfeldes höherwertiger einzustufen sind als die Belange eines Unternehmens. Die in der Diskussion stehende Fläche wird derzeit als Stellplatzanlage genutzt; die Darstellung dieser Fläche als Grün- und Freifläche sichert als vorbereitende Bauleitplanung das städtebauliche Ziel, daß eine bauliche Expansion im Grenzbereich zur Kirche nicht stattfinden kann.

b. Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen als Bauflächen und nicht als Baugebiete. Es ist somit entbehrlich, das Maß der baulichen Nutzung darzustellen. Für die Belange der verbindlichen Bauleitplanung ist die Darstellung des Nutzungsmaßes nicht notwendig, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein einfacher Bebauungsplan unter Verzicht auf Nutzungsmaße entwickelt werden soll.

c. Immissionen als Folge des Bahnbetriebes

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes muß sich mit den Auswirkungen des Bahnbetriebes auf die nördlich gelegenen gemischten Bauflächen auseinandersetzen.

Zunächst sei dargestellt, daß es sich bei den nördlich der Bahnlinie gelegenen Flächen um Grundstücke handelt, deren Bebauung bereits abgeschlossen ist.

Die Frequentierung der Bahnlinie ist in den letzten Jahrzehnten deutlich zurückgegangen. Im Bereich des überregionalen Personentransports hat die Deutsche Bundesbahn die Streckenbelegung durch ersatzlose Aufhebung unrentabler Fahrzeiten ausgedünnt. Der Gütertransport im Schienenverkehr wurde in den letzten Jahren bedarfsgerecht der geringeren Attraktivität angeglichen.

Es kann in der Bauleitplanung davon ausgegangen werden, daß der Schienenverkehr solche Immissionen zu Lasten der gemischten Baugebiete erzeugt, die, gemessen am Dauerschallpegel, nicht der Schutzwürdigkeit dieser Baugebiete widerspricht.

Nortorf, den 30.7.87

Stadt Nortorf
Der Magistrat



Bürgermeister