

## **11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nahe für den Bereich „Kronsmoor/Erlenweg“**

---

### **Erläuterungsbericht**

---

Die Gemeindevertretung Nahe hat in ihrer Sitzung am 26.6.2003 beschlossen, für das Gebiet der ehemaligen „Kronsmoor/Erlenweg“ die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Festsetzung eines Mischgebietes im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 geschaffen werden.

Rechtsgrundlagen für diese Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20.7.2004 geltenden Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) .

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum östlich der Segeberger Straße (B 432), südlich der Straße Kronsmoor und westlich des Erlenweges. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000.

Teile des Änderungsbereiches sind durch den Bebauungsplan Nr. 11 überplant, im übrigen ist eine Innenbereichslage gegeben. Die Teile des Plangebietes, die bislang schon durch den Bebauungsplan Nr. 11 überplant sind, sind derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Der bislang nach § 34 BauGB zu beurteilende Teil des Plangebietes an der Segeberger Strasse entspricht in seiner tatsächlichen Nutzungsstruktur weitgehend einem Mischgebiet.

Die Gemeinde strebt in dieser zentralen Lage für den gesamten Änderungsbereich, insbesondere jedoch für das freiwerdende Grundstück 25/58, eine standortgerechte, städtebaulich dominantere Bebauung mit einem breiten mischgebietstypischen Charakter an.

schen Nutzungsspektrum an. Dem steht derzeit noch die Festsetzung als Gewerbegebiet entgegen.

Das Nutzungskonzept des gültigen F-Planes aus dem Jahr 1963 sieht hier noch eine ausschließlich gewerbliche Nutzung bis an die Segeberger Straße heran vor. Dies wird den heutigen städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen jedoch nicht mehr gerecht. Daher wird eine Änderung von Gewerbegebiet in Mischbaufläche vorgenommen. Im Rahmen der parallel hierzu durchgeführten 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 wird der gesamte Änderungsbereich verbindlich überplant. In diesem Zusammenhang wurde im Oktober 2003 ein Gutachten erstellt in Bezug auf die in einem Mischgebiet allgemein zulässige Wohnnutzung. Danach werden insbesondere für die Bebauung in der vorderen Reihe passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Rahmen der vorgesehenen B-Planänderung sollen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen keine über das heute zulässige Nutzungsmaß hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die Bebauungsplanänderung und -ergänzung hat insofern allein ordnenden Charakter. Ein Erfordernis für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ergibt sich somit nicht.

Im Plangebiet besteht für einige Grundstücke aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung ein allgemeiner Altlastenverdacht. Dieser ist bei Änderung der Nutzung zu verifizieren und ggf. abzuarbeiten. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

-----

Gemeinde Nahe  
Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)