



Lage im Ortsteil

Maßstab 1:25.000

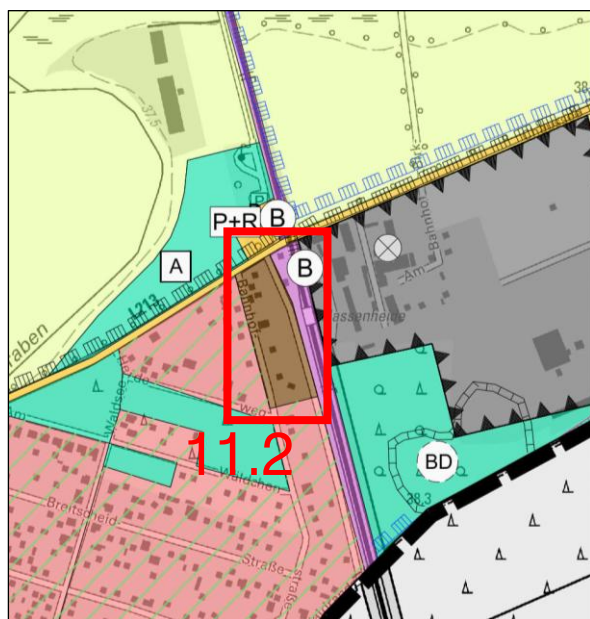
D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

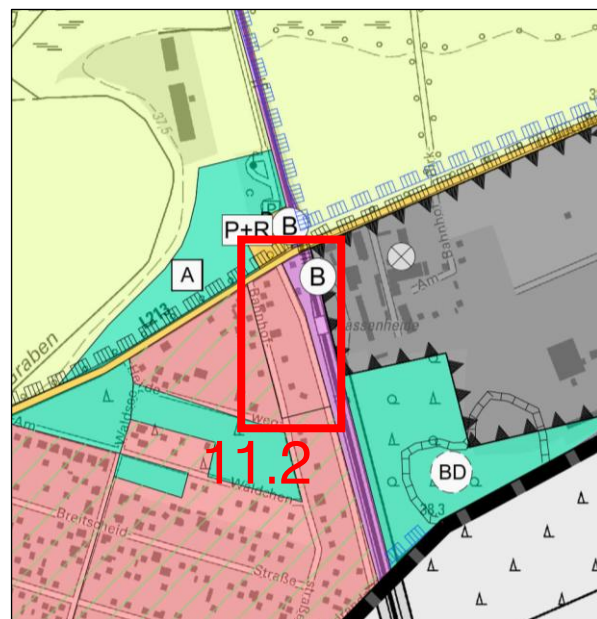
Ortsteil Nassenheide

Änderungsbereich 11.2

Wohnbaufläche an der Bahnhofsstraße



Flächennutzungsplan in der Fassung
der 1. Änderung (Rechtskraft 26.07.2017) Maßstab 1: 10.000



Flächennutzungsplan 9. Änderung
(Entwurf) Maßstab 1:10.000

Bisherige Darstellung im FNP

Der Änderungsbereich 11.2 befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Nassenheide in unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt Nassenheide. Die 1,3 ha große Fläche ist bislang als gemischte Baufläche dargestellt. Im Osten grenzt sie an Bahnflächen, jenseits davon schließt sich eine gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Immissionsschutz an. Im Süden und Westen wird der Änderungsbereich von einer Wohnbaufläche mit hoher landschaftlicher Prägung mit eingeschlossenen Waldflächen, im Norden von der Verkehrsfläche der Liebenwalder Chaussee begrenzt. Jenseits der Chaussee schließen die Park & Ride Fläche am Bahnhof und eine Aufforstungsfläche an. Zudem verläuft hier die Grenze des Landschaftsschutzgebiets.

Anlass und Inhalte der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Nord“ (rechtskräftig seit 24.08.2022) hat die Festsetzung eines Mischgebiets im ursprünglichen Bebauungsplan zu der eines allgemeinen Wohngebiets geändert. Der Änderungsbereich 11.2 ist überwiegend durch wohngenutzte Einzelhäuser und ihre Gärten geprägt, teilweise jedoch noch ungenutzt. Grundlage der ursprünglichen Mischgebietsfestsetzung im Bebauungsplan und der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan war die zum Zeitpunkt ihrer Ertaufstellung vorhandene barackenähnliche Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung. Diese wurde zwischenzeitlich beseitigt, an ihrer Stelle wurden neue Wohnhäuser errichtet, so dass die Darstellung einer gemischten Baufläche, die weder der Bestandssituation noch dem aktuell verbindlichen Planungsrecht entspricht, nicht mehr sinnvoll ist. Eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle ist ohnedies schwierig, da die Fläche inzwischen überwiegend wohngenutzt ist. Sie wird deshalb von der Gemeinde nicht mehr planerisch verfolgt. Der Änderungsbereich soll deshalb – angepasst an den festgesetzten Bebauungsplan – zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Es handelt sich um eine Anpassung des FNP an die Bestandsituation und die Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wird keine über das bisherige Planungsrecht hinausgehende bauliche Entwicklung vorbereitet. Das bisher unbebaute Drittel des Änderungsbereichs steht künftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Damit wird der dringenden Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau Rechnung getragen. Eine Nachfrage nach mischgebietsverträglichem Gewerbe war seit Rechtskraft des Bebauungsplans „Waldsiedlung Nord“ nicht zu verzeichnen. Die Ansiedelung von gewerblichen Nutzungen kann an anderer Stelle im Gemeindegebiet, insbesondere innerhalb der jenseits der Bahntrasse dargestellten gewerblichen Baufläche, ausreichend gewährleistet werden. Die Darstellung einer Wohnbaufläche anstelle einer gemischten Baufläche bleibt ohne wesentliche Auswirkungen für die jeweiligen Nahbereiche, die Flächenbilanz und die Nutzungsstruktur des Ortsteils insgesamt. Die Grundsätze der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung werden beachtet.

Rechtsgrundlage und Verfahrensstand

siehe „Allgemeine Begründung“ (Kapitel A) und „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

Kartengrundlage

3145-SW DTK10 Nassenheide 05/2022,

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024