

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt
Nortorf Kreis Rendsburg-Eckernförde für das Gebiet
" Am Stadtpark " .

1) Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes:

Die für das Gebiet " Am Stadtpark " des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 ausgewiesene geschlossene Bauweise für Reihen- und Atriumhausbebauung entspricht nach den gemachten Erfahrungen nicht den heutigen Wünschen der Bauwilligen in Nortorf.

Um das Gelände einer abschließenden Bebauung zuführen zu können und um für dieses Gebiet die dringende Nachfrage nach Einzelhausbebauung zu decken, müssen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung zu diesem Plan unter Beibehaltung der bisher festgesetzten und zum Teil bereits ausgebauten Straßenverkehrsflächen im Sinne einer aufgelockerten Bebauung geändert werden.

2) Rechtsgrundlage:

Der B-Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nortorf entwickelt und stimmt in seinen Festsetzungen mit den Darstellungen des F-Planes überein.

Die Planänderung entspricht den §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BpauG). Der Plan ist nach § 10 dieses Gesetzes als Satzung zu beschließen.

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 11 wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 20.6.1972 - IV 81 a - 803/00.1.1.10. Ziffer 1.3. des Bebauungsplan Nr. 11 bestehend aus der Planzeichnung Teil A und Text Teil B in Kraft getreten am....., aufgehoben.

3) Lage und Nutzung des Plangebietes:

Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an. Der obere Bereich und der tiefergelegene Teil wird zur "eit landwirtschaftlich genutzt.

4) Städtebauliche Maßnahmen:

Das Plangebiet soll als reines Wohngebiet genutzt werden. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Kieler Straße her. Die aus Westen kommende Grafensteiner Straße endet am Baugebiet mit einem Wendeplatz. Die Fortsetzung der Straße erfolgt als Fußweg. Dieser führt ins Baugebiet und wird in der landschaftlich schönen Talsenke in Richtung Borgdorfer See als Wanderweg weitergeführt. Der an das Baugebiet angrenzende Südostteil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll als Grünfläche erhalten bleiben. Eine spätere Nutzung als Liege- und Spielwiese ist vorgesehen. Das Baugebiet soll später entlang der Talsenke nach oben hin für Wohnbauzwecke erweitert werden. Die Straßenplanung ist in diesem Sinne bereits angelegt worden-

Die Bruttobaufläche beträgt	ca 3,5 ha
Die Straßenverkehrsflächen betragen	ca 0,9 ha
Die Nettowohnbaufläche beträgt	ca 2,6 ha

In der Nettowohnbaufläche sind ca. 70 Wohneinheiten (WE) geplant.

Davon in Geschoßbauweise	ca 36 WE
in Einfamilienhäusern	ca 34 WE

Das entspricht einer Wohnungsdichte von 27/WE/ha und bei einer Belegungsdichte von 2,5 Einwohner je WE 68 Einw./ha. Spielplätze für Kinder bis zu 6 Jahren werden entsprechend dem Runderlaß des Innenministers vom 18.9.1974 im Baugenehmigungsverfahren gefordert.

5) Öffentliche Einrichtungen:

Alle wesentlichen Schulen, Kindergärten, Kirchen, Friedhof, Bus- und Bahnverbindung sind in Nortorf vorhanden. Entfernung zum Ortskern rund 1 km.

Im Süden des Baugebietes außerhalb des Planbereichs ist ein Kinderspielplatz entsprechend dem Kinderspielplatzgesetz vom 18.1.1974 vorgesehen. Der Stadtpark als Erholungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe.

6) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Flächen für den Ausbau der notwendigen Erschließungsstraßen befinden sich im Eigentum der Stadt Nortorf, so daß erschwerende Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht zu erwarten sind.

7) Maßnahmen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung:

- a) Das Baugebiet wird an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen.
- b) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird an die vorhandene Leitung im Stadtpark angeschlossen. Die Bellerbek im südlich angrenzenden Gebiet außerhalb des Planbereiches soll zu einem Regenrückhaltebecken bzw. Feuerlöschteich ausgebaut werden.
- c) Die E.-Versorgung erfolgt durch die Verkabelung aller Leitungen durch die Stadtwerke Nortorf.
- d) Das Baugebiet wird an die Gasversorgung der Stadtwerke Nortorf angeschlossen.
- e) Die Müllbeseitigung wird durch die städtische Müllabfuhr vorgenommen, und auf dem genehmigten städt. Müllplatz gelagert. Ab 1.1.1976 ist für die Müllbeseitigung des Kreises Rendsburg-Eckernförde zuständig.
- f) In dem Baugebiet ist eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser und Hydranten vorgesehen. Die baulichen Maßnahmen und die Standorte sind mit dem zuständigen Ortswehrführer abgesprochen.

8) Kosten der städtbaulichen Maßnahmen:

überschlägliche Kostenermittlung:

- | | | | |
|--|----|------------|----|
| a) Grunderwerb für öffentlichen Bedarf | ca | 90.000,-- | DM |
| b) Straßenbau einschließlich Parkflächen | ca | 305.000,-- | DM |
| c) Straßenbeleuchtung | ca | 15.000,-- | DM |
| d) Wasserversorgung, keine Erschließungskosten | | --, | DM |

e) Regenrückhaltebecken (Anteil Str.)	ca	13.000,--	DM
f) E-Versorgung, keine Erschließungskosten			--,--DM
g) Gasversorgung, keine Erschließungskosten			--,-- DM
h) Planungskosten			
1. Entwurfskosten	ca.	7.000,--	DM
2. Straßenbauplanung	ca.	29.000,--	DM
3. Vermessungs-und sonst. Kosten	ca.	5.000,--	DM
		<u>41.000,--</u>	DM
		<u>464.000,--</u>	DM
		=====	

Davon trägt die Stadt Nortorf 10 %.

Die Kosten der Versorgungsleitungen betragen:

Abwasserbeseitigung, einschl. aller Kanäle in Wohnwegen	ca.	225.000,--	DM
Regenrückhaltebecken (Anteil Hausgrundstücke)	ca.	8.000,--	DM
		<u>233.000,--</u>	DM
		=====	

A u f g e s t e l l t : Nortorf, 30. Juni 1975

Stadt Nortorf

Der Magistrat



Bürgermeister

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]