

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.28

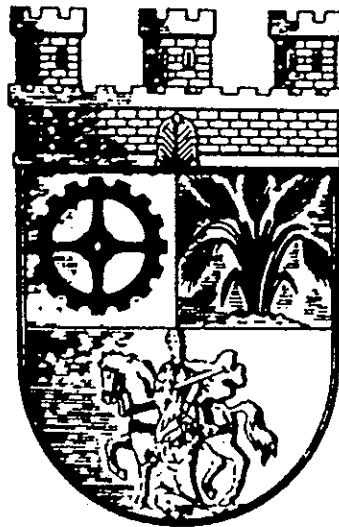
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

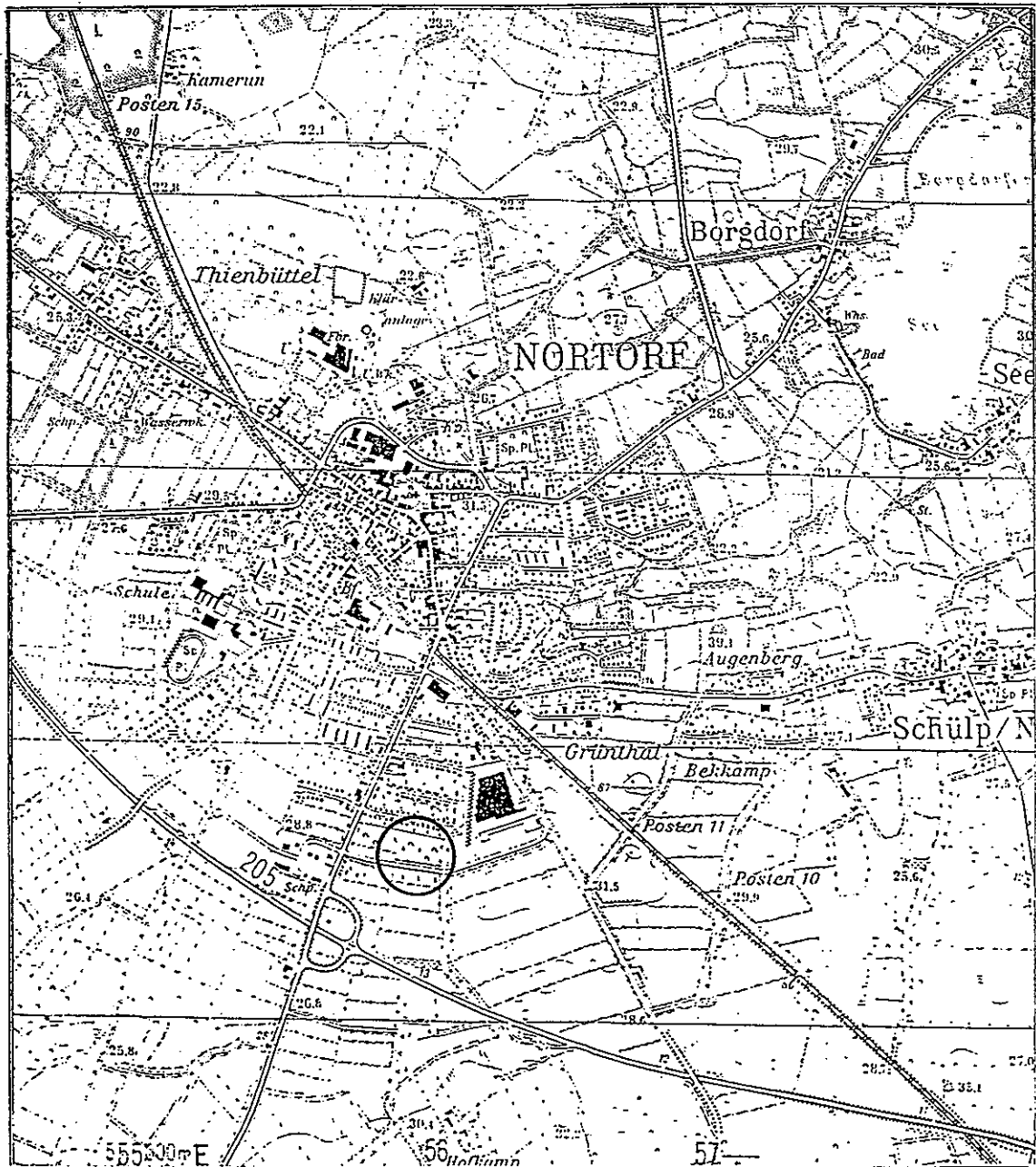
"AM FLIEDERWALL"

DER

STADT NORTORF

KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE





STADT NORTORF
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 28
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
"AM FLIEDERWALL"

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**
3. **Planungsgrund und -ziele**
 - 3.1 **Änderung der Baugrenzen**
 - 3.2 **Änderung der Ausnutzungsziffern**
 - 3.3 **Festsetzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen**
 - 3.4 **Veränderte Lärmschutzfestsetzungen**
 - 3.5 **Veränderung in den baugestalterischen Festsetzungen**
 - 3.6 **Naturschutz und Landschaftspflege**
 - 3.7 **Ausschluß von Vergnügungsstätten**
4. **Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**
5. **Ver- und Entsorgung**

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Nortorf

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nortorf, der vom Innenminister am **15.05.1973** unter dem Aktenzeichen **IV 818-812/2-58.117** genehmigt worden ist, sowie der dazu inzwischen ergangenen Änderungen entwickelt.

Außerdem gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 28, der vom Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde am **20.5.1992** unter dem Aktenzeichen **B 28 NORTORF** genehmigt wurde, sowie die 1. Änderung dazu, ~~vom Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde am~~ ~~unter dem Aktenzeichen~~ ~~genehmigt~~. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 sowie der 1. Änderung bleiben rechtskräftig, soweit sie das jetzige Plangebiet nicht berühren. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung treten die Festsetzungen der zwei vorangegangenen Bebauungspläne nach Rechtskraft der 2. vereinfachten Änderung außer Kraft.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Timmasper Weg, Hofkamper Weg, Am Fliederwall, Ostgrenze der Gemeinschaftsstellplatzanlage südlich der Straße Am Fliederwall.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Es liegt hinter den vorhandenen Lärmschutzwällen entlang des Timmasper Weges und des Hofkamper Weges. Nördlich der Straße Am Fliederwall ist Geschosßwohnungsbau zum Teil als Eigentumswohnungen, zum Teil als sozialer Wohnungsbau vorhanden, für den die notwendigen Stellplätze in einer Gemeinschaftsanlage südlich der Straße Am Fliederwall und westlich des jetzigen Plangebietes angelegt worden sind.

3. Planungsgrund und -ziele

Zunächst sei hier darauf hingewiesen, daß in dieser Begründung nur die städtebaulichen Festsetzungen erläutert werden, die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 28 und der rechtskräftigen 1. Änderung eine Veränderung erfahren haben. Hinsichtlich der unverändert übernommenen Festsetzungen wie z. B. der Gebietsausweisung als Mischgebiet, sowie der Geschossigkeit und der offenen Bauweise wird auf die Begründungen zu den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen verwiesen.

3.1 Anderung der Baugrenzen

Um die auf dem restlichen noch unbebauten Grundstück Am Fliederweg geplante Neubebauung verwirklichen zu können, müssen die Baugrenzen so verändert werden, daß sich die neuen Baukörper aus energiesparpolitischen und wohnungstechnischen Gründen mehr den Himmelsrichtungen anpassen können. Das bedeutet, daß die geplanten Gebäude nach Süden über die vorhandene Baugrenze hinaus Richtung Lärmschutzwall reichen werden. Deshalb wurde eine insgesamt Veränderung der Baugrenzen vorgenommen, weshalb nun giebelständige Gebäude errichtet werden müssen. Die Aufenthaltsräume in den Wohnungen lassen sich dadurch nach Südwesten ausrichten. Die tatsächlich bebaubare Fläche ändert sich dabei gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nur unerheblich.

3.2 Anderung der Ausnutzungsziffern

Der Ursprungsbebauungsplan sah die Bebauung der Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,50 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 vor. Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl ist nach der neuen Baunutzungsverordnung 1990 nicht mehr notwendig, so daß sie in der 2. vereinfachten Änderung entfallen konnte.

Die Grundflächenzahl konnte auf 0,35 bzw. 0,40 reduziert werden, da höhere Ausnutzungsziffern in den ausgewiesenen Baufenstern nicht mehr verwirklicht werden können. Für die geplante Bebauung reichen die festgesetzten Grundflächenzahlen aus. Deshalb wurde insbesondere auch aufgrund landschaftspflegerischer Überlegungen, eine Reduzierung der Nutzungsziffern und damit der versiegelten Flächen vorgenommen.

3.3 Festsetzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Da jetzt eine Bebauung des Grundstückes mit mehreren Wohnblocks sowie Reihenhäusern geplant ist, wird eine Zusammenfassung der gesetzlich notwendigen Stellplätze als Gemeinschaftsstellplatzanlage notwendig. Die Wohnqualität und -ruhe wird dadurch gesichert, daß der Verkehr zwischen den einzelnen Wohnblocks herausgehalten wird. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist zu Beginn der Straße Am Fliederwall so festgesetzt worden, daß eine möglichst geringe Anzahl von Kraftfahrzeugen die Sackgasse Am Fliederweg befahren muß. Dies trägt auch zur Erhaltung der Wohnqualität und -ruhe in den nördlich dieser Straße gelegenen Geschoßwohnungsbauten bei.

Auch im Hinblick auf eine Begrenzung der Luftverschmutzung durch Abgase im gesamten Wohngebiet ist die Zusammenfassung der notwendigen Stellplätze als Gemeinschaftsanlage gesundheitspolitisch notwendig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist im Osten des angrenzenden Wohnblockes festgesetzt, so daß damit zu rechnen ist, daß die eigentlichen Aufenthaltsräume der geplanten Wohnungen ebenfalls nicht durch Verkehrslärm oder Abgase beeinträchtigt werden.

Da nicht alle für die drei im Baufeld C vorgesehenen Wohnblocks notwendigen Stellplätze in der Gemeinschaftsanlage im Osten des Plangebietes untergebracht werden können, sind die restlichen sechs Stellplätze als Gemeinschaftsanlage entlang der Straße Am Fliederwall vorgesehen.

Für die in den Baufeldern A und B geplanten Reihenhäuser sind Gemeinschaftscarportanlagen in entsprechender Anzahl jeweils vor Kopf des einzelnen Reihenhausblockes festgesetzt worden. Dadurch sind sie fußläufig von den Reihenhausgrundstücken auf kurzem Wege erreichbar.

In diesem Zusammenhang muß darauf hingewiesen werden, daß auch im Straßenbereich der Straße Am Fliederwall Stellplatzanlagen eine Änderung vorgenommen werden mußte. Aufgrund der festgesetzten Stellplatzanlagen mußte der vorgesehene Parkstreifen eine Verkürzung erfahren. Ohne diese Veränderung der Fläche für den ruhenden Verkehr wäre eine Zufahrt zu der geplanten Stellplatzanlage nicht möglich.

3.4 Veränderte Lärmschutzfestsetzungen

Wegen der durch die Einziehung und Verschiebung der Baugrenzen vorgenommenen Änderung der Gebäudestellung, aber auch wegen der Änderungen in den aktiven Schallschutzmaßnahmen wurde ein vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner neues Lärmschutzgutachten unter dem Datum vom 17.01.1995 erarbeitet, das Bestandteil dieser Begründung wird. Das Gutachten berücksichtigt dabei den vorhandenen 4 m hohen Lärmschutzwall. Im ursprünglichen Bebauungsplan und dem damals miterstellten Lärmschutzgutachten war die Errichtung einer Wall-/Wandkombination mit 2,50 m hohem Wall und 1,50 m hoher Wand vorgesehen, die so nicht errichtet worden ist. Da an den vorhandenen Gegebenheiten mit dem 4 m hohen Lärmschutzwall nichts mehr verändert werden soll, wurde das neue Gutachten erstellt. Es geht von den Gegebenheiten vor Ort aus. Die in diesem Gutachten ermittelten, festsetzungsfähigen Lärmschutzmaßnahmen wurden als textliche Festsetzung in diesen Bebauungsplan aufgenommen. Sie gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gemäß § 1 BauGB.

3.5 Veränderung in den baugestalterischen Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah die Errichtung von Flachdachgebäuden vor. Zwischenzeitlich sind die architektonischen Zielvorstellungen über diese Gebäudeart, insbesondere für Mietwohnungsbauten hinweggegangen. Die Stadt Nortorf legt Wert darauf, daß auch größere Gebäudeformen wie Geschoßwohnungsbauten, architektonisch den Gegebenheiten vor Ort und dem ortstypischen Baucharakter angepaßt werden. Aus diesem Grunde wurden die örtlichen Bauvorschriften so verändert, daß eine Dachneigung von 38° bis 48° zugelassen ist, wodurch jetzt Flachdächer ausgeschlossen werden. Dabei wird auch die Eindeckung der Dächer mit roten oder braunen Materialien vorgeschrieben. Ausführung der Gebäude als Verblendbauten mit roten oder rotbraunen Vormauersteinen wird vorgeschrieben, da diese Bauweise ortstypisch für Nortorf ist und eine Einpassung der Gebäude in die Umgebung angestrebt wird. Gerade größere Wohnblocks würden, wenn sie eine ortsuntypische Bebauung darstellen, störend auf das Ortsbild wirken.

3.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes, sowie der entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften, sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes verursacht werden, adäquat auszugleichen. Die Bebauung des Plangebietes wird jedoch bereits durch den Bebauungsplan Nr. 28 sowie die 1. Änderung dazu ermöglicht und geregelt. Das bedeutet, daß durch diese 2. vereinfachte Änderung und die darin vorgenommene Verschiebung der Baugrenzen und Herabzonung der Ausnutzungsziffern keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Eine Bebauung des Grundstückes ist bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 möglich. Diese Bebauungsmöglichkeit wird nur verändert aber nicht erweitert. Die 2. vereinfachte Änderung selber ruft also keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft z. B. durch zusätzlich weitere Bodenversiegelung hervor.

Der Gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerien für Natur und Umwelt vom 08.11.1994 führt unter Ziffer 2.1 im 3. Absatz dazu aus:

"Wird ein Bauleitplan geändert, stellen unverändert gebliebene Darstellungen oder Festsetzungen keinen Eingriff dar, auch wenn die Vorhaben noch nicht realisiert sind".

Diese Voraussetzungen treffen hier zu, da die Bebauungsmöglichkeit für die Fläche insgesamt nicht geändert wurde.

Ganz im Gegenteil wird durch die Herabzonung der Grundflächenzahl von 0,50 im Ursprungsbebauungsplan auf 0,35 bzw. 0,40 in der jetzigen 2. vereinfachten Änderung aktive Landschaftspflege dadurch betrieben, daß so weniger versiegelte Fläche entstehen kann als gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die 2. vereinfachte Änderung stellt deshalb im Sinne des Landschaftsschutzes eine Verbesserung für das Plangebiet dar, da von dem zur Zeit noch unbebauten Grundstück weniger Fläche tatsächlich versiegelt wird.

Im übrigen sei noch darauf hingewiesen, daß erhebliche Anpflanzungsflächen vorgesehen sind, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 übernommen wurden und dort bereits als Ausgleichsflächen vorgesehen

sind.

Als zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahme sieht die 2. vereinfachte Änderung außerdem eine Dachbepflanzung für die zu errichtenden Carports oder Garagen vor. So entsteht eine Abmilderung der negativen Auswirkungen der versiegelten Stellplatzflächen auf den Dächern der Garagen und Carports.

Durch die Auswahl der als Dachbepflanzung vorgesehenen Moose und Kräuter soll eine landschaftspflegerisch wertvolle und standortgerechte Dachbepflanzung vorgenommen werden, die sich auch an diesem exponierten Ort gut entwickeln kann. Außerdem sind entsprechende Dachbepflanzungen auch auf dem Carport- und Garagenanlagen am Wendehammer der Straße Am Fliederwall im rechtskräftigen B-Plan vorgesehen und entsprechend errichtet worden.

3.7 Ausschluß von Vergnügungsstätten

Der ursprüngliche B-Plan Nr. 28 sah bereits einen Ausschluß der Vergnügungsstätten vor, um die Wohnruhe und -qualität der angrenzenden Wohnungen sowohl der Geschoßwohnungsbauten als auch der Einfamilienhäuser z. B. an der Königsberger Straße zu erhalten und zu fördern. Diese Festsetzung gilt auch weiterhin für diese Bebauungsplanänderung.

4. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Dasselbe gilt hinsichtlich der Finanzierungskosten. Da die Erschließungsstraße Am Fliederwall sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden sind, kommen zusätzliche Kosten auf die Stadt Nortorf nicht zu.

Dabei bleibt jedoch anzumerken, daß die Stadt Nortorf sich vorbehält, die auf das Plangebiet entfallenden Erschließungskosten für die Herstellung der Straße Am Fliederwall und der Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesetz- und satzungsmäßig auf die Eigentümer umzulegen. Die Stadt Nortorf übernimmt dabei selbstverständlich den 10-prozentigen Kostenanteil der Erschließungskosten nach dem BauGB.

5. Ver- und Entsorgung

In der Straße Am Fliederwall sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen verlegt worden. Sie sind so dimensioniert, daß ein Anschluß der Neubebauung ohne Probleme möglich ist. Vor Beginn der Hochbauten werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf hat die Begründung am **21.2.1995** gebilligt.

Nortorf, den **7.9.1995**



[Handwritten signature]
.....

Bürgermeister