

AZ: 61-26-88 / 4. Änd.

**Drucksache Nr.: 0561/2008/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	18.11.2010	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**4. Vereinfachte Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 88 "Ruthenberg"**  
**- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**A n t r a g:**

1. Der Entwurf der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberg“ für die Baugrundstücke Am Ruthenberg 2 - 8 (Teilgebiet 1), Gerhard-Marcks-Straße 2 - 6a (Teilgebiet 2) sowie Veit-Stoß-Ring 2 a - c und Andreas-Schlüter-Straße 2 - 6a (Teilgebiet 3) im Stadtteil Ruthenberg, bestehend aus der Planzeichnung (A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberg“ mit der dazugehörigen Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Allgemeine Verwaltungskosten

**B e g r ü n d u n g :**

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Ruthenberg“ hat im Juli 1988 Rechtskraft erlangt. Sein Geltungsbereich umfasst ein großräumiges Gebiet zwischen Haart, Plöner Straße und dem Südfriedhof. Das Plangebiet ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut; lediglich einige Grundstücke entlang der Straße Am Ruthenberg, die nach den Planfestsetzungen für eine Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, wurden aufgrund der anhaltend schwachen Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bislang noch nicht veräußert und bebaut.

Bereits im Jahre 2004 wurde für einen Grundstücksbereich westlich der Straße Am Ruthenberg die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 durchgeführt, um statt der hier vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung eine Nutzung durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser zu ermöglichen. Dieser Bereich wurde zwischenzeitlich vollständig bebaut. Für den gegenüber der Straße Am Ruthenberg befindlichen Bereich der Grundstücke Veit-Stoß-Ring 2 a - c und Andreas-Schlüter-Straße 2 - 6a wurde auf der Grundlage eines mit der Bauverwaltung abgestimmten Konzeptes für einzelne Bauvorhaben Befreiungen von den Planfestsetzungen erteilt, durch die hier ebenfalls eine Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht wurde.

Seitens der Wohnungsbau GmbH Neumünster als Eigentümerin der noch unbebauten Grundstücke wurde mit Schreiben vom 31.03.2010 (siehe Anlage) nunmehr ein Antrag auf Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes für die weiterhin noch unbebauten Bereiche Am Ruthenberg 6 - 8 sowie Gerhard-Marcks-Straße 2 - 4 gestellt, um auch hier die Möglichkeit einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung zu eröffnen.

Eine Komplettierung der Bebauung in diesem Gebiet liegt grundsätzlich im Interesse der Stadt Neumünster. Da eine Umsetzung der ursprünglich an diesen Standorten vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung auch langfristig unrealistisch erscheint, wird vorgeschlagen, dem Antrag nachzukommen und die Planfestsetzungen analog zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 zu ändern. Neben den beiden vollständig unbebauten Bereichen sollten auch die jeweils benachbarten Grundstücke (Am Ruthenberg 2 - 4 sowie Gerhard-Marcks-Straße 6 - 6a) in die Planänderung einbezogen werden, um die künftige Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen an die aktuellen Grundstücksgrenzen anpassen zu können. In diesem Zusammenhang erscheint es des weiteren erforderlich, die Festsetzungen für das o.g. Gebiet zwischen Veit-Stoß-Ring und Andreas-Schlüter-Straße ebenfalls anzupassen und somit die per Befreiung genehmigten Bauvorhaben planungsrechtlich entsprechend umfassend abzusichern. Die Planänderung erstreckt sich somit über drei Teilgebiete:

- Grundstücksbereich Am Ruthenberg 2 - 8 (Teilgebiet 1),
- Grundstücksbereich Gerhard-Marcks-Straße 2 - 6a (Teilgebiet 2),
- Grundstücksbereich Veit-Stoß-Ring 2 a - c und Andreas-Schlüter-Straße 2 - 6a (Teilgebiet 3).

Die Festsetzungen für diese Bereiche werden durch die Planänderung weitestgehend an die für angrenzenden Baugebiete geltenden Regelungen angepasst. Die im ursprünglichen städtebaulichen Zielkonzept vorgesehene Betonung der Straße Am Ruthenberg als Hauptzufahrt in das Gebiet aus nördlicher Richtung soll dabei - wie bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt - durch Festsetzung einer straßenparallelen Hauptfirstrichtung für unmittelbar an diese Straße angrenzende Bauzeile im Teilgebiet 1 aufgegriffen werden.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungsinhalte nicht berührt werden, kann das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung finden. Das Planverfahren kann daher mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss eingeleitet werden; eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

- Übersichtsplan
- Antragsschreiben der Wohnungsbau GmbH Neumünster mit Lageplänen
- Ausschnitt aus der Planzeichnung des B-Planes Nr. 88 (geltende Fassung)
- Planzeichnung zur Änderung
- Begründung zur Änderung