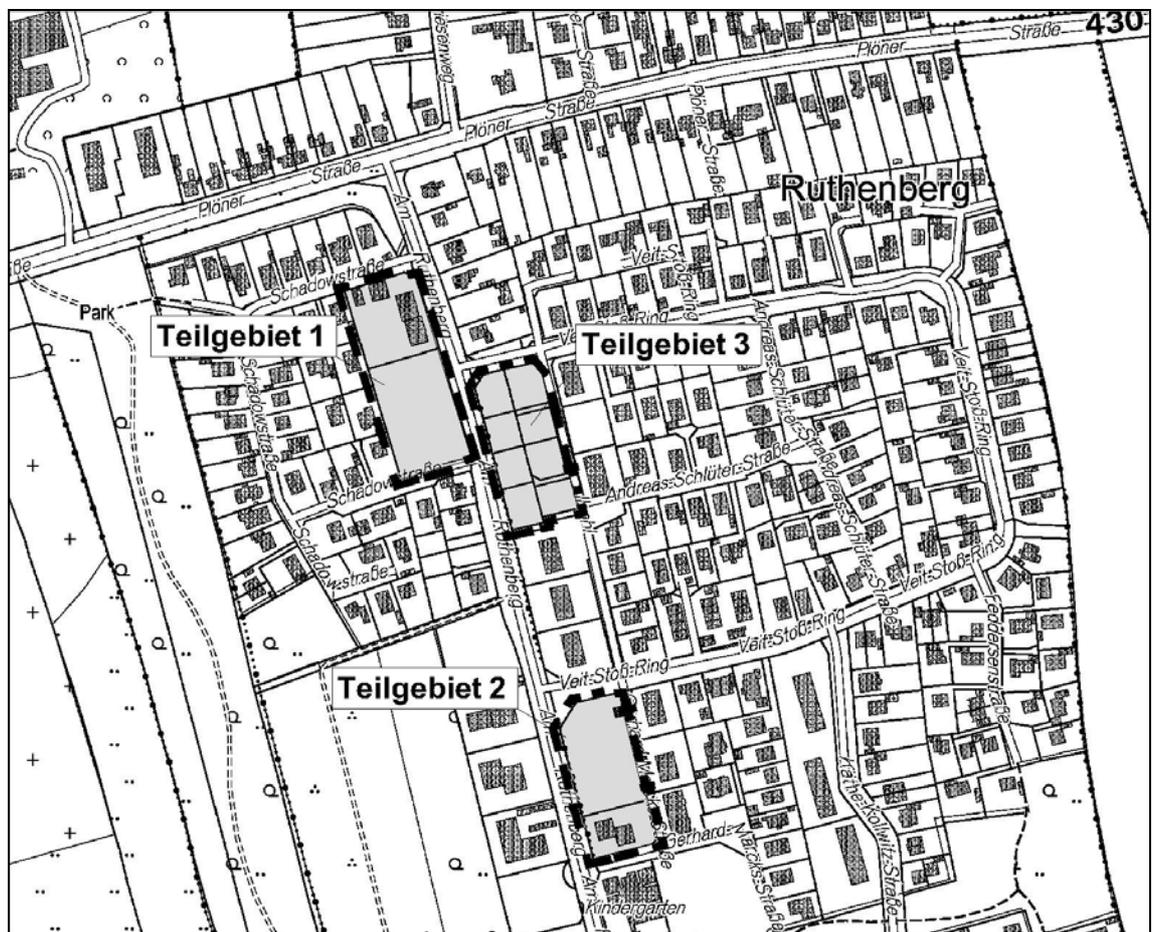




BEGRÜNDUNG ZUR 4. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 88 - RUTHENBERG -

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 BRACHENFELD / RUTHENBERG



Übersichtsplan M : 5.000

Der Oberbürgermeister
Sachgebiet I
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 27.10.2010
Anlagen: 8

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Planungserfordernis
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88
2. Festsetzungen der Planänderung
3. Auswirkungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Rechtsfolgen
3. Bodenordnung
4. Städtebauliche Gebote

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann für diese Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Am 24.06.2004 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) verabschiedet. Die Novellierung des Baugesetzbuches trat am 20.07.2004 in Kraft. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Ruthenberg“ wurde während der Jahre 1980 - 1982 aufgestellt und hat nach wiederholter Bekanntmachung der Plangenehmigung am 15.11.1995 Rechtskraft erlangt. Sein Geltungsbereich umfasst ein großräumiges Gebiet im Stadtteil Brachenfeld - Ruthenberg zwischen Haart, Plöner Straße und dem Südfriedhof. Der Bebauungsplan diente der Schaffung von seinerzeit dringend benötigten Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Im Zentrum des Baugebietes sowie entlang der nördlichen Gebietszufahrt, der Straße Am Ruthenberg, wurden die Festsetzungen des Planes auf eine beabsichtigte Bebauung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden abgestimmt; die zu den Rändern des Plangebietes orientierten Bereiche wurden dagegen vorwiegend für den Bau von freistehenden eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen.

Das Plangebiet ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut; lediglich einige Grundstücke entlang der Straße Am Ruthenberg, die nach den geltenden Planfestsetzungen für eine Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, haben noch keine entsprechende bauliche Nutzung erfahren. Hierzu gehören auch die Grundstücke in den drei von der vorliegenden Planänderung erfassten Teilgebieten.

Aufgrund der anhaltend schwachen Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erscheint eine entsprechende Umsetzung dieser Planvorgaben auch langfristig unrealistisch. Eine Komplettierung der Bebauung in diesem Gebiet liegt jedoch grundsätzlich im Interesse der Stadt Neu-

münster. Aus diesem Grunde wurde bereits im Jahre 2004 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. Nunmehr wurde auch für die weiterhin noch unbebauten Bereiche Am Ruthenberg 6 - 8 sowie Gerhard-Marcks-Straße 2 - 4 seitens der Grundstückseigentümerin ein Antrag auf Durchführung einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Durch die vorliegende Planänderung sollen die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes dergestalt an die aktuelle Nachfragesituation im Wohnungsbau angepasst werden, dass auf den betreffenden Grundstücken eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht wird. In der Stadt Neumünster besteht weiterhin ein Bedarf an Grundstücken für diesen Gebäudetypus. Durch die Zulässigkeit einer solchen baulichen Nutzung in dem betreffenden Bereich können somit die Voraussetzungen für eine zügige Bebauung dieser Grundstücke geschaffen werden.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

Der Plangebietsbereich befindet sich im Siedlungsbereich Ruthenberg, einem in den 80er und 90er Jahren des 20. Jahrhunderts entstandenen neuen Stadtteil im Osten des Stadtgebietes von Neumünster. Seine Entfernung zum Stadtzentrum (Großflecken) beträgt rd. 2 Km. Das Gebiet erfasst drei an der Straße Am Ruthenberg gelegene Teilbereiche des geltenden Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberg“:

- Grundstücksbereich Am Ruthenberg 2 - 8 (Teilgebiet 1, Größe ca. 6.600 m²),
- Grundstücksbereich Gerhard-Marcks-Straße 2 - 6a (Teilgebiet 2, Größe ca. 4.600 m²),
- Grundstücksbereich Veit-Stoß-Ring 2 a - c und Andreas-Schlüter-Straße 2 - 6a (Teilgebiet 3, Größe ca. 4.800 m²).

In den beiden Teilbereichen 1 und 2 befinden sich jeweils ein zweigeschossiges Wohngebäude; die restlichen Grundstücksflächen sind bislang unbebaut. Im Teilbereich 3 wurden bereits einige freistehende Einfamilienhäuser per Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 genehmigt und errichtet. Auch hier befinden sich noch einige unbebaute Grundstücke.

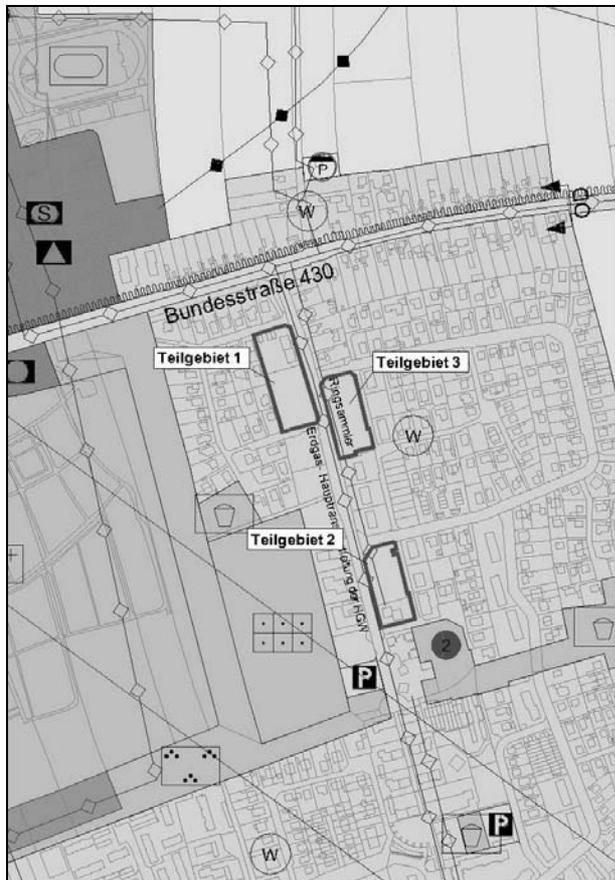
Die unmittelbare Nachbarschaft aller drei Teilbereiche wird ebenfalls nahezu ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt. Es herrscht die Bauform des freistehenden Einzel- oder Doppelhauses vor; vereinzelt befinden sich entlang der Straße Am Ruthenberg bis zu zweigeschossige Mehrfamilien-Wohnhäuser. Das sich südlich an die Straße Am Ruthenberg anschließende Zentrum des Stadtteils wird dagegen durch eine bis zu viergeschossige Bebauung und die Existenz mehrerer Versorgungseinrichtungen dominiert.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

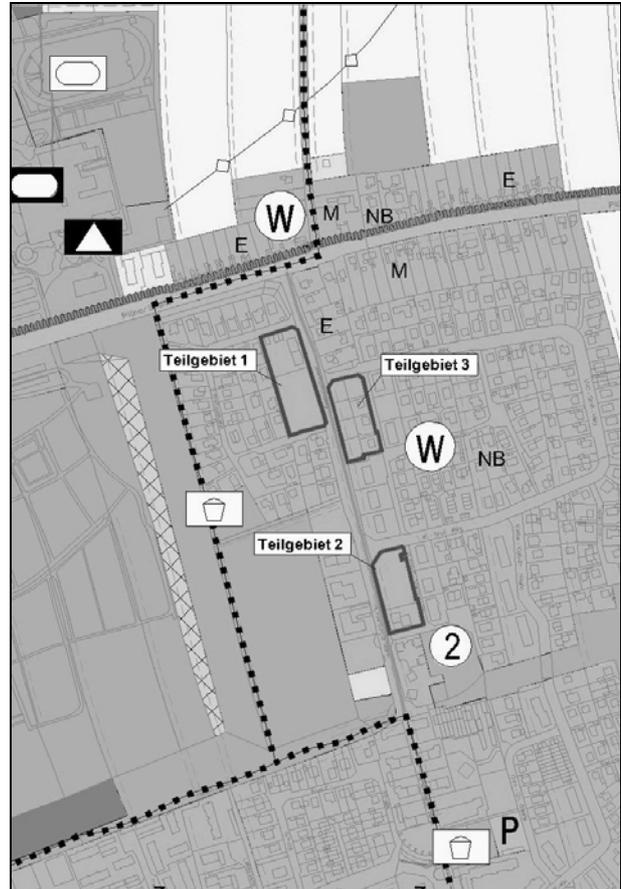
Der Flächennutzungsplan 1990 (Ausschnitt siehe Abbildung unten) stellt für den Bereich der Planänderung Wohnbauflächen dar. Entlang der Straße Am Ruthenberg ist der Verlauf einer unterirdischen Erdgas-Haupttransportleitung der HGW dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen der Planänderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung leiten sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (Ausschnitt siehe Abbildung unten) trifft über die o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus keine planungsrelevanten Zielaussagen für das Gebiet.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, M 1 : 10.000



Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan, M 1 : 10.000

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten.

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88

Die im Planänderungsbereich gelegenen Baugrundstücke sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Reine Wohngebiete gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgelegt. Des weiteren wird eine offene Bauweise als Hausgruppen vorgeschrieben. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 40 - 50° festgelegt. Daneben sind auch Flächen für die Garagenanlagen auf den Baugrundstücken vorgegeben.

Die Grundstücksparzellierung und die Stellung der Gebäude wird im wesentlichen durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben. Durch diese werden die überbaubaren Flächen in der Weise festgesetzt, dass sie als einzelne Baufenster jeweils für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geeignet sind; eine anderweitige Parzellierung und Bebauung - z.B. durch eine höhere Anzahl kleinerer Wohngebäude - lassen diese Festsetzungen nicht zu.

2. Festsetzungen der Planänderung

Gegenstand der Planänderung ist die teilweise Anpassung der Festsetzungen an die vorgesehene Nutzungsmöglichkeit mit einer Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Hierfür ist gegenüber den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 in den entsprechenden Bereichen insbesondere eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Änderung der vorgeschriebenen Bauweise erforderlich. Im Sinne einer auf die rückwärtig angrenzenden Gebietsteile angepassten Höhenentwicklung wird in den entsprechend anzupassenden Bereichen die zulässige Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss reduziert und die zulässige Firsthöhe auf 10 m begrenzt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet gem. § 3 BauN-VO) sowie zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,3) werden beibehalten; für die Baugebietsteile mit eingeschossiger Bauweise wird jedoch auf die Festsetzung einer Geschosshöhe verzichtet.

Auf den künftig für eine eingeschossige Bebauung vorgesehenen Baugrundstücken sind die im geltenden Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen entbehrlich; die entsprechende Festsetzung entfällt daher in diesen Bereichen.

Am westlichen und südlichen Rand des Teilgebiets 1 sowie östlich der Straße Am Ruthenberg befinden sich lineare Gehölzstrukturen (Knicks), für die im Bebauungsplan Nr. 88 Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote festgesetzt sind. Diese Festsetzungen werden in den Änderungsplan übernommen.

Für die bereits mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücksbereiche im Änderungsgebiet werden die bestehenden Festsetzungen weitgehend übernommen. Es erfolgt jedoch eine Anpassung der Baugrenzen an die tatsächlichen Grundstückszuschnitte. Darüber hinaus entfällt die nicht umgesetzte Festsetzung einer Hausgruppenbauweise.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 liegt die siedlungsgestalterische Absicht zugrunde, den Straßenverlauf Am Ruthenberg durch eine beidseitige randliche Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern zu betonen. Dieser Intention soll insofern weiterhin Rechnung getragen werden, dass für die unmittelbar an dieser Straße gelegene und von dieser erschlossene erste Bauzeile im Teilgebiet 1 - wie bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 für die südlich hiervon gelegene Bauzeile erfolgt - eine straßenparallele Hauptfirstrichtung sowie eine Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt wird. Die somit erzielte einheitliche Ausrichtung der Baukörper, die sich auch in der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung wiederfindet, entspricht der übergeordneten Bedeutung der Straße und soll sie optisch unterstreichen. Für die östlich der Straße Am Ruthenberg gelegenen Teilbereiche sind solche Festsetzungen nicht erforderlich, da diese durch Knicks vom Straßenraum abgegrenzt werden, und somit eine optisch wirksame Leitstruktur entlang des Straßenverlaufs vorhanden ist.

Als weitere baugestalterische Festsetzung wird die Vorgabe der Dachform (Satteldach) aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen. Die festgesetzte Dachneigung wird jedoch von 40 - 50° auf 35-45° reduziert, da dies der Ausführung der im Plangebiet bereits genehmigten und errichteten Gebäude überwiegend entspricht.

Die Festsetzung von freizuhaltenden Grundstücksflächen an den Einmündungen der Anliegerstraßen in die Straße Am Ruthenberg kann - bis auf den Einmündungsbereich Schadowstraße / Am Ruthenberg - entfallen, da die betreffenden Erschließungsstraßen als Tempo 30 - Zone ausgewiesen wurden und die ursprünglich angenommenen Sichtdreiecke somit überwiegend entbehrlich sind.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungsinhalte nicht berührt werden, findet das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung.

3. Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke erfolgt über Anbindungen an die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die Erschließung von Baugrundstücken in der zweiten Reihe soll durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Da die Baugrundstücke aus einer Hand vergeben werden, ist eine örtliche Festsetzung dieser privaten Erschließungsflächen nicht erforderlich.

Eine Anschluss an zentrale Ver- und Entsorgungssysteme ist gegeben. Die Umsetzung der Planung erfordert mithin keine Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen. Auf die vorhandene Erdgas-Hauptversorgungsleitung im Verlauf der Straße Am Ruthenberg ist bei den Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch den städtischen Fuhrpark.

4. Umweltbelange

Durch die Planung werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen. In dieser Hinsicht ist insbesondere der Aspekt der Bodenversiegelung relevant, der sich durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken kennzeichnet. Da der zulässige Überbauungsgrad durch die Planänderung nicht erhöht wird, löst diese keinen höheren Eingriff aus.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten vorliegen, wird die vorliegende Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Für die Umsetzung der in der Bebauungsplanänderung festgelegten Planungsabsichten sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung der geplanten Hinterlandgrundstücke soll in Form von Privatwegen erfolgen

2. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans teilweise geändert bzw. aufgehoben. Die ansonsten bestehende Regelungen haben weiterhin Bestand. Insoweit erfüllen die Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

3. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Die Fläche der drei Änderungs-Teilbereiche beträgt insgesamt rd. 1,6 Hektar; es werden lediglich Baugrundstücke mit einer Festsetzung als Reine Wohngebiete erfasst. Die Nutzungsgliederung innerhalb des Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht berührt.

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung der vorliegenden Bebauungspläne entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Neumünster oder andere Betroffene.

Neumünster, den 27.10.2010
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung
Im Auftrag

(Heilmann)