

AZ:

Drucksache Nr.: 0386/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	24.06.2004	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**2. Vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 88 "Ruthenberg"
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

A n t r a g :

1. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberg“ für das Gebiet der Grundstücke Am Ruthenberg 10 und 12 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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberg“ mit der dazugehörigen Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen; die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

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, haben noch keine entsprechende bauliche Nutzung erfahren. Seitens der Wohnungsbau G.m.b.H. Neumünster als Eigentümerin der unbebauten Grundstücke Am Ruthenberg 10 - 12 wurde mit Schreiben vom 15.05.2004 (siehe Anlage) ein Antrag auf Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich gestellt. Aufgrund der derzeit mangelnden Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird vorgeschlagen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Weise zu ändern, dass eine Bebauung der Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht wird.

Eine Komplettierung der Bebauung in diesem Gebiet liegt grundsätzlich im Interesse der Stadt Neumünster. Die Grundzüge und Qualitäten des städtebaulichen Zielkonzeptes, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 zugrunde liegen, sind jedoch auch bei Planänderungen zu berücksichtigen und sollen nicht in unvertretbarer Weise geschmälert werden. Dieses Konzept sah beidseitig entlang der Straße Am Ruthenberg eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäude vor. Hiermit sollte eine städtebauliche Betonung dieser Straße erzielt werden, die ihrer Bedeutung als Hauptzufahrt in das Gebiet aus nördlicher Richtung entspricht. Auf der westlichen Straßenseite wurde die ursprünglich weitgehend geschlossene Abfolge dieser Baugrundstücke bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Einfügung einer größeren Parkplatzfläche unterbrochen. Zudem schließen sich auf dieser Straßenseite unmittelbar rückwärtig Gebiete für eine eingeschossige, offene Bebauung an. Aus diesem Grund erscheint für die hier gelegenen, noch unbebauten Grundstücke Am Ruthenberg 10 - 12 eine Abweichung vom ursprünglichen Planungskonzept grundsätzlich vertretbar.

Dem Änderungsantrag entsprechend sieht der vorliegende Planentwurf eine Anpassung der geltenden Festsetzungen an die beabsichtigte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor. Darüber hinaus soll für die östliche Bauzeile eine straßenparallele Hauptfirstrichtung festgesetzt werden, um dem Planungsziel einer Betonung des Straßenverlaufes Am Ruthenberg weiterhin gerecht zu werden.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungsinhalte nicht berührt werden, kann das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung finden. Anstelle einer individuellen Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer soll der Planentwurf öffentlich ausgelegt werden, da der Kreis der ggf. von der Planung Betroffenen nur unzureichend einzugrenzen ist.

Diese Drucksache hat dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegen.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Antragsschreiben der Wohnungsbau G.m.b.H. Neumünster mit Planskizze
- Planzeichnung des B-Planes Nr. 88 (geltende Fassung)
- Planzeichnung zur Änderung
- Begründung zur Änderung