

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 88 - RUTHENBERG -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM FUSSWEG SÜDLICH DER SCHADOWSTRASSE IM NOR-
DEN, DER STRASSE AM RUTHENBERG UND DEN GRUNDSTÜCKEN AM RUTHENBERG 14 -
18 IM OSTEN, DEM GRÜNZUG ENTLANG DES HAARTKOPPELWEGS IM SÜDEN SOWIE DER
KLEINGARTENANLAGE RUTHENBERGSKAMP IM WESTEN IM STADTTEIL BRACHENFELD /
RUTHENBERG



Übersichtsplan o.M.

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand	4
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	5
B. PLANUNGSINHALTE	7
1. Planungskonzept	7
2. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88	7
3. Festsetzungen der Planänderung	8
4. Verkehr, Erschließung, technische Ver- und Entsorgung, Grünflächen	11
5. Infrastruktur	12
C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN	13
1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	13
2. Artenschutz	13
3. Immissionsschutz	14
D. PLANDURCHFÜHRUNG	14
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Hinweise	14
2. Rechtsfolgen	14
3. Bodenordnung	15
4. Städtebauliche Gebote	15
E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	15
1. Flächenangaben, Daten	15
2. Kosten und Finanzierung	15

Anlage: Darstellungen der Anpassung des Flächennutzungsplanes

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

Am 20.07.2004 trat die Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - in Kraft. Mit dieser Gesetzesänderung wurde 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 Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

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 Brachendorf / Ruthenberg zwischen der Straße Haart, der 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. Einige dieser Bereiche wurden in den vergangenen Jahren aufgrund der anhaltend schwachen Nachfrage im Mehrfamilienhaus-Neubau zugunsten einer Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern überplant.

Westlich der Grundstücksreihe an der Straße Am Ruthenberg, zwischen dem Baugebiet und dem weiter westlich gelegenen Friedhofsgelände, befindet sich die Kleingartenanlage „Ruthenbergskamp“, die im Bebauungsplan Nr. 88 mit einer entsprechenden Grünflächenfestsetzung versehen ist. Neben der bestehenden Kleingartenanlage wurde seinerzeit auch eine Erweiterung in östlicher Richtung um einen rund 45 m breiten Geländestreifen als Kleingartenfläche festgesetzt. Dieses Grundstück wird jedoch aufgrund der allgemeinen Entwicklung im Kleingartenwesen nicht für eine Erweiterung in Anspruch genommen. Ein entsprechender Bedarf ist auch nach Auffassung des Kreisvereins Neumünster der Kleingärtner e.V. nicht mehr absehbar, so dass sich die Gelegenheit einer Arrondierung des Wohngebietes um diese Fläche ergibt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll hierfür die planungsrechtliche Grundlage bieten.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Aufstellung der Planänderung im beschleunigten Verfahren wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Die Planung dient der Innenentwicklung, denn das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Stadtgebietes und erfasst einen bereits rechtskräftig überplanten, zu wesentlichen Teilen bereits baulich vorgeprägten Bereich. Eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage wird durch die gezielte innere Verdichtung des Siedlungsgefüges vermieden.
- Die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer Grundstücksgröße von insgesamt rd. 10.000 m² und einer Grundflächenzahl von 0,3 insgesamt rund 3.000 m²).
- Es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet.
- Es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete.

Das beschleunigte Verfahren soll daher Anwendung finden. Hierbei entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Des Weiteren kann eine entgegenstehende Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Option soll bei der vorliegenden Planung in Anspruch genommen werden. Die Anpassung umfasst eine geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächendarstellung nach Westen sowie die Verlagerung der Darstellung einer Parkplatzfläche vom Süden des Änderungsgebietes in dessen nördlichen Teil; letztere Änderung stellt lediglich einen Nachvollzug der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits erfolgten Modifikation des Plankonzeptes dar. Die Planzeichnung der FNP-Anpassung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

Der Plangeltungsbereich 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 einen westlich der Straße Am Ruthenberg gelegenen Teilbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberg“, der sich wiederum in drei Abschnitte aufgliedert:

- Ehemals für die Erweiterung der Kleingartenanlage „Ruthenbergskamp“ vorgesehene Fläche (Größe ca. 12.400 m²),
- Parkplatzanlage im Nordosten des Änderungsgebietes (Größe ca. 2.300 m²),
- Mehrfamilienhausgrundstück Am Ruthenberg 20 im Südosten des Änderungsgebietes (Größe ca. 2.200 m²).

Der Teilbereich der ursprünglich für die Kleingartenerweiterung vorgesehenen Fläche weist keine nennenswerten Nutzungen auf. Über ihn verläuft eine befestigte Wegeverbindung, die von den Nutzern und Besuchern der Anlage als PKW-Zufahrt und –Parkplatz genutzt wird. Die Fläche wird im Osten gegenüber den Mehrfamilienhausgrundstücken durch einen Knick eingefasst. Auch nach Süden an dem hier verlaufenden Grünzug befindet sich ein durchgehender Knick.



Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2010, M 1 : 5.000

Die im Nordosten gelegene Parkplatzanlage weist Abstellmöglichkeiten für rund 50 Kfz auf. Sie wird derzeit jedoch nur wenig genutzt, zumal die Kleingartenanlage über die Brachfläche direkt anfahrbar ist und sich ein weiterer umfangreicher Parkplatzbedarf aus den umliegenden, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Gebieten kaum ergibt.

Auf dem Mehrfamilienhausgrundstück Am Ruthenberg 20 im Südosten des Änderungsgebietes befindet sich derzeit noch keine bauliche Nutzung. Es wird als Bolzplatz und Spielfläche genutzt.

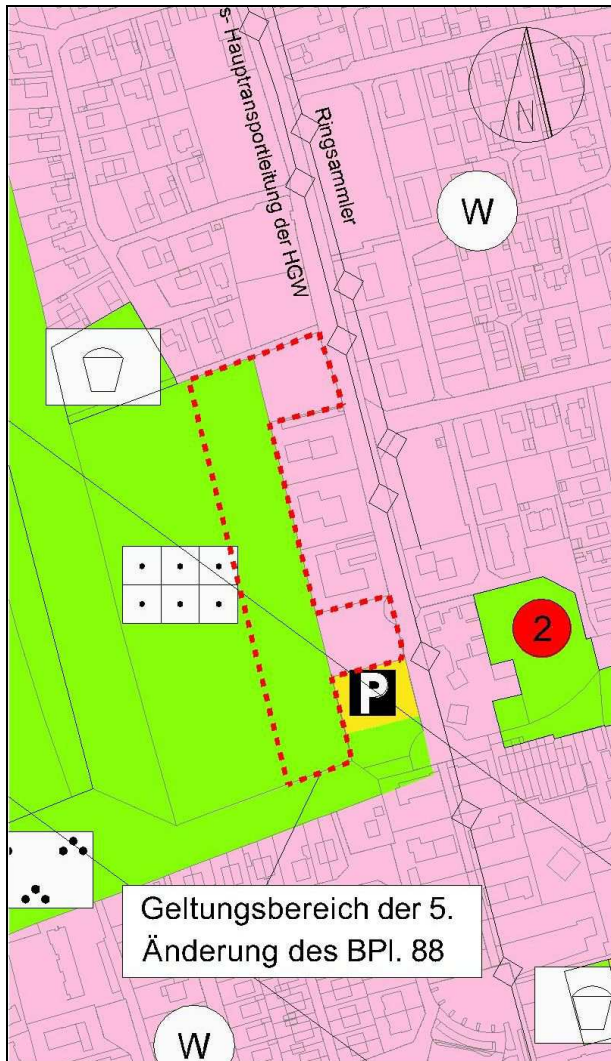
Während das Plangebiet im Westen an die bestehende Kleingartenanlage angrenzt, wird seine Nachbarschaft im Norden, Osten und Süden nahezu ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt. Im Norden sowie Südwesten herrscht die Bauform des freistehenden Einzel- oder Doppelhauses vor; vereinzelt befinden sich daneben entlang der Straße Am Ruthenberg sowie der Gerhard-Marcks-Straße zweigeschossige Mehrfamilien-Wohnhäuser. Das sich südlich an die Straße Am Ruthenberg anschließende Stadtteilzentrum „Ruthenberger Markt“ wird dagegen durch

eine bis zu viergeschossige Wohnbebauung sowie mehrere Versorgungseinrichtungen dominiert. Unter anderem befindet sich dem Plangebiet südöstlich benachbart ein von der evangelisch-lutherischen Kirche betriebenes Familienzentrum, dessen Angebote u.a. eine Kindertagesstätte und einen Jugendtreff umfassen.

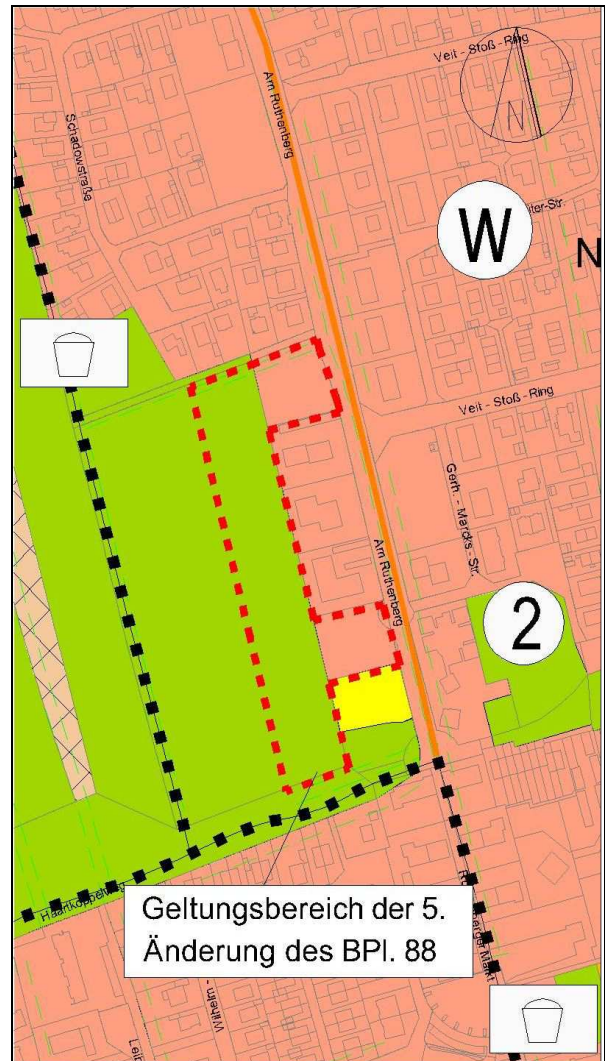
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

In der gegenwärtig geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes 1990 (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung auf der nächsten Seite links) ist der westliche Teil des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Für die Parkplatzfläche im Norden sowie einen Teil der noch unbebauten Grundstücke Am Ruthenberg 20 - 24 findet sich eine Darstellung als Wohnbaufläche, während ein weiterer Teil dieses Grundstücksbereiches mit einer Verkehrsflächendarstellung (Fläche für den ruhenden Verkehr) versehen ist. Diese FNP-Darstellungen entsprechen der städtebaulichen Planung, die sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberg“ in seiner Ursprungsfassung verbanden. Hier war vorgesehen, die Parkplatzfläche am Süden der Straße „Am Ruthenberg“, dem Stadtteilzentrum unmittelbar benachbart, anzuordnen, während die Fläche im Nordosten des Änderungsgebietes als Teil des Wohngebietes festgesetzt war. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1992 wurde die Funktionszuweisung für diese beiden Bereiche untereinander ausgetauscht; dies wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht nachvollzogen.

Neben den flächenhaften Darstellungen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes auch diverse Leitungstrassen eingetragen. In der Straße Am Ruthenberg werden zwei unterirdische Hauptversorgungsleitungen dargestellt (Ringsammler und Erdgas-Haupttrassportleitung). Des Weiteren befindet sich der südliche Teil des Gebietes im dargestellten Bereich der Richtfunktrasse Neumünster-Bad Segeberg, für die eine Bauhöhenbeschränkung von 45 m über Grund vorgesehen ist.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, M 1 : 5.000



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, M 1 : 5.000

Wie obenstehend ausgeführt, sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden; vorgesehen ist eine Darstellung des gesamten Bereiches als Wohnbaufläche mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes im Norden des Änderungsgebietes (siehe die dieser Planbegründung beigefügte Plandarstellung zur FNP-Anpassung).

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (Ausschnitt in verkleinerter Darstellung siehe Abbildung oben rechts) baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Darüber hinaus werden die westlich und südlich innerhalb der Grünzüge verlaufenden Wegeverbindungen als bestehende innerstädtische Fuß- und Radwege mit Verbindung in die freie Landschaft dargestellt. Weitere planungsrelevante Zielaussagen für das Gebiet werden auf der Ebene der Landschaftsplanung nicht getroffen.

Aus der geltenden Landes- und Regionalplanung ergeben sich ebenfalls keine Einschränkungen für die Planung.

B. PLANUNGSINHALTE

1. Planungskonzept

Zentraler Gegenstand der Planänderung ist eine beschränkte Arrondierung des Siedlungsgebietes um rund 15 Wohngrundstücke; hierfür soll eine seit geraumer Zeit brachliegende, ursprünglich für eine Erweiterung der Kleingartenanlage vorgesehene Fläche in Anspruch genommen werden. Dies stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) dar. Die Planung soll hierbei auch die Möglichkeit einer künftigen vollständigen Aufgabe dieser Kleingartenanlage berücksichtigen und für diesen Fall eine weitere Arrondierung des Wohngebietes in diese Richtung ermöglichen; das Erschließungssystem ist daher für eine solche Erweiterungsmöglichkeit ausgelegt. Des Weiteren soll das Erschließungssystem eine fußläufige Anknüpfung des Gebietes an die südlich und westlich benachbarten Grünzüge berücksichtigen, um auch dem Aspekt der Naherholung und der Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegverbindungen Rechnung zu tragen.

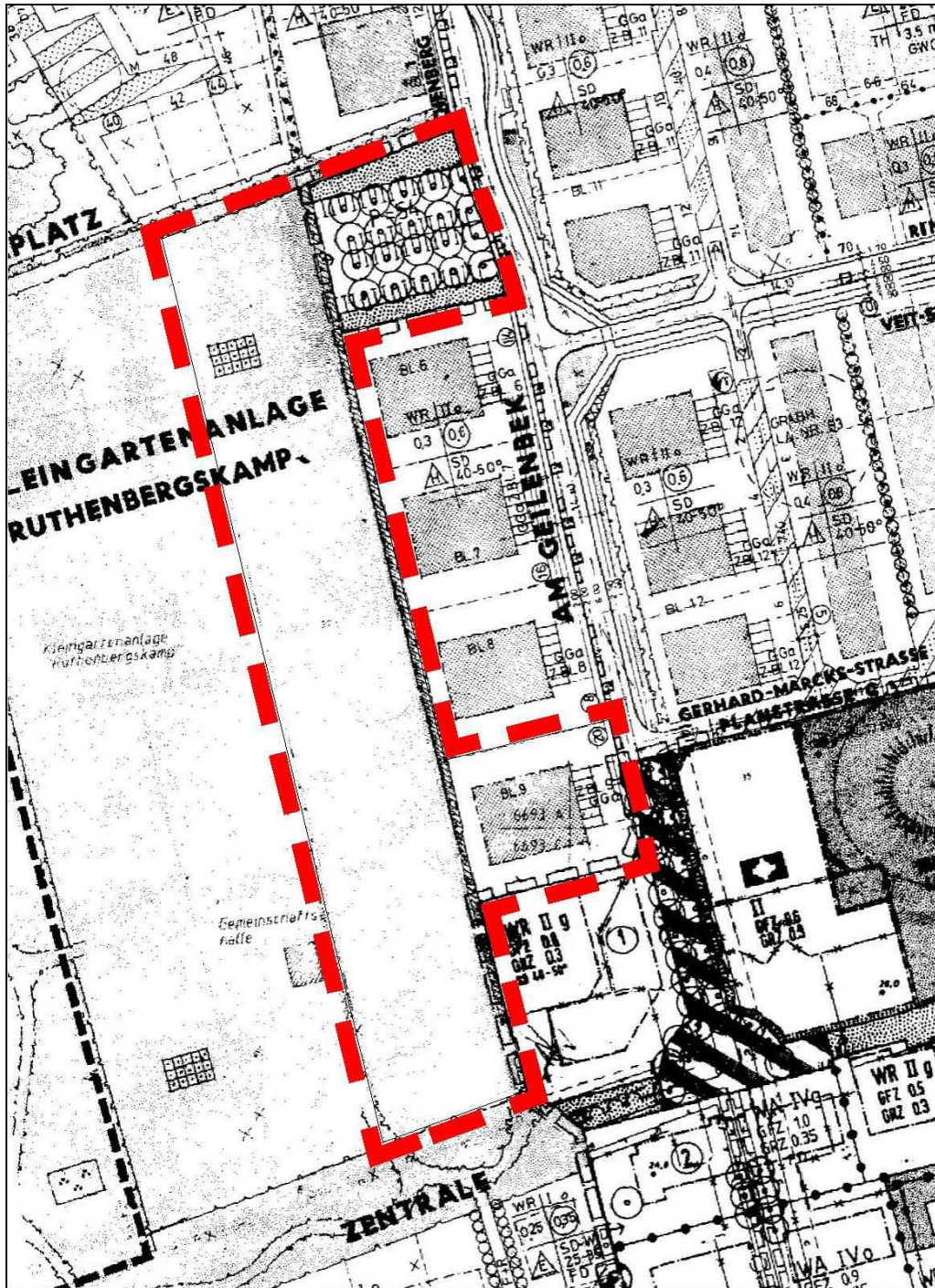
Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung leitet sich insbesondere aus den bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 88 ab; dementsprechend soll die Nutzungsart des Reinen Wohngebietes auch für den größten Teil des Änderungsbereichs fortgeschrieben werden. Die südlichen Teilflächen sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung wird vorsorglich zur Konfliktvermeidung auf die angrenzenden tatsächlichen Nutzungen eingegangen. Die vorgesehenen Bebauungsformen im gesamten Planänderungsgebiet lehnen sich an die in der Nachbarschaft bestehende Zonierung an: Auf dem Grundstück Am Ruthenberg 20 ermöglichen die Planfestsetzungen weiterhin eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung, während der rückwärtige Bereich der Bauform des freistehenden Einfamilien- oder Doppelhauses vorbehalten ist.

2. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88

Wie unter A.3 dargelegt, gliedert sich das Planänderungsgebiet in drei unterschiedlich genutzte bzw. im Bebauungsplan festgesetzte Bereiche:

- Der westliche Teil des Änderungsgebietes ist in einer Tiefe von rd. 45 m als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ vorgesehen. An seiner östlichen Grenze zu den benachbarten Wohngebietsgrundstücken ist in durchgehender Länge ein neu anzupflanzender Knick festgesetzt.
- Die im Norden gelegene Parkplatzfläche ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche – mit 54 Parkständen festgesetzt; sie wird im Norden und Süden durch Grünflächenstreifen begrenzt und mit 20 Standorten anzupflanzender Bäume untergliedert.
- Das Grundstück im Südosten des Gebietes ist Teil eines als Reines Wohngebiet gemäß §3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Bereiches. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist für dieses Grundstück eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgelegt. Des Weiteren wird für dieses Grundstück eine offene Bauweise als Hausgruppen vorgeschrieben. Die Stellung des Gebäudes wird im Wesentlichen durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 40 - 50° festgelegt. Daneben sind auch Flächen für die Garagenanlagen auf dem Baugrundstück vorgegeben.

Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes im Stand vor Durchführung der vorliegenden 5. Änderung werden in der untenstehenden Abbildung wiedergegeben.



Festsetzungen des geltenden B-Planes Nr. 88 einschl. 1. Änderung, o. Maßstab

3. Festsetzungen der Planänderung

Art und Maß der Nutzung

Die für die neuen Baugrundstücke vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung lehnen sich an die Systematik der Regelungen für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 88 an. Demgemäß wird für den Bereich nördlich der Planstraße A die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) festgelegt.

Für die Bereiche des Planänderungsgebietes südlich der, in die Straße Am Ruthenberg, einmündenden Planstraße A ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Die südöstlich des Plangebietes befindliche Brachfläche wird informell als Bolzplatz in direktem Bezug zum gegenüberliegenden Familienzentrum und als Freifläche für die Anwohner/innen genutzt. Da die zukünftige Nutzung dieser Fläche offen ist und die derzeitige informelle Nutzung zunächst bestehen bleiben wird (siehe letzter Absatz dieser Überschrift) ist einem Konflikt mit der neuen direkt angrenzenden Wohnnutzung vorzubeugen, indem diese einen angemessenen Schutzstatus erhält. Zudem befindet sich auf Höhe des südlichen Wendehammers die Gemeinschaftshalle der Kleingartenanlage Ruthenbergskamp, die als öffentliche Schankwirtschaft geführt wird. Die Schankwirtschaft befindet sich zwar westlich, außerhalb des Planänderungsgebietes, aufgrund ihrer Lage sind Immissionen auf Grundstücke im Planänderungsgebiet aber nicht auszuschließen. Die weiteren Festsetzungen dieses Bereiches sollen sich jedoch an denjenigen des übrigen Planänderungsgebietes orientieren. Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO werden deshalb nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Entscheidende Bestimmungsgröße für das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken, letztlich also für die Bebauungsdichte in einem Siedlungsbereich, ist die Grundflächenzahl (GRZ). Es wird für das gesamte Planänderungsgebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die es ermöglicht, einen bis zu 30%igen Flächenanteil des Baugrundstücks mit Gebäuden zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird einerseits ein dem angestrebten Siedlungscharakter angemessener Freiflächenanteil erreicht, andererseits wird eine dem siedlungsintegrierten Standort angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht. Nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine weitergehende Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen bis zu 50 % der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich. Der insgesamt versiegelbare Grundstücksanteil beträgt somit 45 %. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz sollte jeder Bauherr jedoch anstreben, dass die Grundstücksversiegelung möglichst gering gehalten wird. Neben der quantitativen Reduzierung befestigter Flächen - z.B. durch zweigeschossige Bauweise - kann diesem Grundsatz beispielsweise durch Wahl von wasserdurchlässigen Belägen wie Lehm Kies, Rasengittersteine etc. entsprochen werden.

Eine Untergliederung des Gebietes erfolgt hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe: Während für den Bereich an der Straße Am Ruthenberg, der für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, eine maximale Höhe von 11 m erlaubt ist, wird die zulässige Höhe in dem abseits der Hauptverbindung gelegenen Einfamilienhausbereich auf 9 m begrenzt, um eine auch optisch deutliche Untergliederung des Baugebietes zu erreichen. Dies bedeutet, dass die Gebäude in diesem Bereich kein drittes, zu Wohnzwecken geeignetes Geschoss umfassen können. Eine Zweigeschossigkeit soll jedoch erlaubt werden, um zeitgemäße, sowohl flächen- als auch kostensparende Gebäudeformen zu ermöglichen.

Durch Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Geschossfläche in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen der Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt. Geschossflächen von Dach- oder Staffelgeschossen, die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unterhalb der Vollgeschossgrenze bleiben, werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet. Die für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3 multipliziert mit der Anzahl der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Dahingegen erfolgt, der städtebaulichen Gliederung des Gebietes folgend, in dem rückwärtigen, für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehenen Baugebiet eine Begrenzung der GFZ auf 0,4. Neben der Bauhöhenbegrenzung soll auch diese Regelung eine Beschränkung der Baudichte auf ein vertretbares Maß gewährleisten.

Des Weiteren wird für den rückwärtigen Teil des Baugebietes die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte festgelegt. Auch diese Bestimmung dient der Wahrung einer diesem Bereich angemessenen, niedrigeren Nutzungsdichte.

Ein Grundstück an der Straße Am Ruthenberg, welches für eine Mehrfamilienhausbebauung

vorgesehen ist, wurde in den Plangeltungsbereich mit aufgenommen, da hierüber die Erschließung des Planänderungsgebietes sichergestellt werden soll. Das verbleibende Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und soll erst dann veräußert werden, wenn sichergestellt werden kann, dass es als Grün- oder Gemeinbedarfsfläche, bzw. Bolzplatz nicht mehr benötigt wird. Im Falle einer baulichen Nutzung ist hier eine 2-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 zulässig. Außerdem verläuft über das Grundstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches die Erschließung des südlich angrenzenden Grundstücks Am Ruthenberg sicherstellen soll, um die Straße Am Ruthenberg in Höhe der Kita weiterhin vom öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten.

Bauweise

Im gesamten Planänderungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem angestrebten aufgelockerten Siedlungscharakter entspricht. Mit Hinsicht auf die vorgesehene Untergliederung des Gebietes in unterschiedlich verdichtete Teilbereiche wird die offene Bauweise jedoch differenziert festgesetzt: In dem für eine geringere Verdichtung vorgesehenen rückwärtigen Bereich sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, während innerhalb des Bereiches entlang der Straße Am Ruthenberg, der sich aufgrund seiner Lage entlang der Haupteerschließungsstraße für eine stärker konzentrierte Bebauung eignet, auch Hausgruppen errichtet werden können. Die im derzeit geltenden Bebauungsplan hier geltende zwingende Festsetzung einer Hausgruppenbauweise bzw. einer geschlossenen Bauweise wird jedoch aufgegeben, da sie die Flexibilität der Grundstücksnutzung unverhältnismäßig einschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, etc.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Erschließungsstraßen die Mindestmaße für die Freihaltung von Vorgartenbereichen in unterschiedlicher Breite vorgegeben, und zwar unter Berücksichtigung der beabsichtigten Raumwirkung für den Straßenraum sowie der jeweiligen Orientierung der Baugrundstücke zu den Himmelsrichtungen. Die Festsetzung der gartenseitigen Baugrenzen erfolgt mit Hinblick auf die in der Umgebung bereits vorhandenen Grundstücksnutzungen sowie die Einhaltung von Abständen zu den angrenzenden Knicks.

In die Änderung des Bebauungsplanes wird des weiteren eine Festsetzung aufgenommen, nach der Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, die außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, einen Abstand von mindestens 3 m von den öffentlichen Straßenflächen sowie straßenbegleitenden Versickerungsmulden einhalten müssen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass keine dominante Prägung des Straßenraumes durch eine Ansammlung unterschiedlicher Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgelöst wird.

Auf die im geltenden Bebauungsplan enthaltene örtliche Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen auf den Mehrfamilienhausgrundstücken wird verzichtet, da, wie auf den bereits bebauten Grundstücken nachzuvollziehen ist, auch andere sinnvolle Lösungen für die Anordnung von Kfz-Abstellplätzen bestehen, und für eine solche Festsetzung daher aus heutiger Sicht kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Im rückwärtigen Teil des Planbereiches, der für eine geringere bauliche Höhenentwicklung und Verdichtung vorgesehen ist, wird die Anzahl der Wohnungen durch textliche Festsetzungen auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt. Dadurch wird vermieden, dass im Plangebiet Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Nutzung allein aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs und Verkehrsaufkommens zu Nachbarschaftsproblemen führen kann. Bei einer Häufung von Mehrfamilienhäusern wäre die hier vorgesehene Erschließung in Form von verkehrsberuhigten Anliegerstraßen ungeeignet.

Entlang der östlichen Grenze des Planänderungsbereiches befindet sich ein Knick, der im Bebauungsplan Nr. 88 als Pflanzgebot festgesetzt ist. Diese Regelung wird in eine Erhaltungsfestsetzung umgewandelt. Zusätzlich wird zum Schutz des Knicks eine von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche festgesetzt, auf der weder bauliche Nutzungen noch

Bodenaufschüttungen oder -abgrabungen zulässig sind. Etwaige, derzeit vorhandene Schäden am Knick werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen beseitigt.

Gestaltungsfestsetzungen

Die im geltenden Bebauungsplan Nr. 88 für die Mehrfamilienhausgrundstücke Am Ruthenberg enthaltenen Festsetzungen zu Dachform (Satteldach) und -neigung (40 – 50°) werden aufgehoben, da sie einer moderneren Ausprägung der Gebäudearchitektur im Wege stehen. Eine zu ausgeprägte optische Dominanz der hier entstehenden Gebäude wird durch die Begrenzung der Geschosszahl und der Bauhöhe verhindert. Auch im rückwärtig gelegenen, für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehenen Gebiet wird keine Vorgabe zu Dachformen und -neigungen getroffen, um sowohl konventionelle Siedlungshaustypen als auch moderne, z.B. Stadtvillen-artige Gebäudeformen mit flachgeneigten Pult-, Walm- oder Zelt-dächern zu ermöglichen. Mit Hinsicht auf die rückwärtige, im Ortsbild kaum in Erscheinung tretende Lage dieser Bebauung ist eine Mischung unterschiedlicher Bauformen auch städtebaulich vertretbar.

Dies gilt jedoch nicht für die sogenannten „Blockbohlenhäuser“, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o.ä. bestehen. Diese werden in den Wohngebiets-Bebauungsplänen der Stadt Neumünster aufgrund ihrer ausgesprochen regionaluntypischen Erscheinung häufig ausgeschlossen. Im Gegensatz zu Gebäuden in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden mit einer vertikalen oder horizontalen Verbreterungen versehen sind, widerspricht das Erscheinungsbild von Wohnhäusern in der genannten Konstruktionsart in mehrfacher Hinsicht den allgemein gültigen Gestaltungsansprüchen. Sie sind daher mit ihrer Umgebung im Sinne der Gestaltungsvorschriften des § 14 Landesbauordnung (LBO) kaum in Einklang zu bringen. Mit Rücksicht auf die Vermeidung einer landschaftsuntypischen Bauausführung und die Beeinträchtigung des gestalterischen Empfindens soll diese Baugestaltung in dem vorliegenden Plangebiet nicht zugelassen werden.

Des weiteren sollen straßenseitige Grundstückseinfriedigungen in geschlossener baulicher Ausführung (Mauern, Flechtzäune etc.) nur bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen werden können. Durch diese Vorschrift soll gewährleistet werden, dass das Straßenbild des Quartiers durch eine gewisse Offenheit und Transparenz bestimmt wird. Die Errichtung höherer, blickabschirmender Einfriedigungen würde diesem Gestaltungsziel entgegenstehen.

Sonstige Festsetzungen der Planzeichnung, wie zu Verkehrs- und Grünflächen etc., werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

4. Verkehr, Erschließung, technische Ver- und Entsorgung, Grünflächen

Das Plangebiet wird über die Straße Am Ruthenberg erschlossen; diese bindet im Norden an die Plöner Straße (Bundesstraße 430) an und endet im Süden an der Bebauung des „Ruthenberger Marktes“. Über die Plöner Straße wird die Verknüpfung mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz hergestellt.

Das bestehende Erschließungssystem des Wohngebiets Ruthenberg soll durch eine in das Plangebiet hineinführende Planstraße ergänzt werden. Diese ist für einen Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen; die geringe Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten legen eine solche Gestaltung nahe. Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs ist das Spielen auf der Straße erlaubt. Zur Sicherheit der Kinder müssen die Verkehrsteilnehmer Schrittgeschwindigkeit einhalten. Die Anbindung an die Straße Am Ruthenberg wird über den derzeit dreiarmligen Knotenpunkt Am Ruthenberg / Gerhard-Marcks-Straße hergestellt, indem dieser um einen vierten, in westlicher Richtung abzweigenden Arm ergänzt wird. Hierdurch kann eine weitere Zunahme der Knotenpunktanzahl entlang des Straßenverlaufs Am Ruthenberg vermieden werden.

Zur Abdeckung des Parkplatzbedarfs sind in der Planstraße Parkstände in Kombination mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die Baumstandorte können verändert werden, um beim Endausbau der Straßen flexibler auf besondere Erschließungserfordernisse und Anwohnerwünsche reagieren zu können. Insgesamt können im öffentlichen Verkehrsraum des Gebietes

zusammen mit dem bereits vorhandenen Parkplatz Abstellmöglichkeiten für über mehr als 60 Kfz nachgewiesen werden. Dies deckt den absehbaren Bedarf, auch einschließlich der Pächter und Besucher der Kleingartenanlage, ab.

Die Planung der Verkehrsflächen im Plangebiet ist so ausgelegt, dass die Erschließung nach Westen erweitert werden kann, um für den Fall einer Aufgabe der bestehenden Kleingartenanlage hier die Möglichkeit einer weiteren Arrondierung des Wohngebietes nutzen zu können.

Für das Plangebiet besteht eine ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt über die Buslinie 14. Die Haltestelle Veit-Stoß-Ring befindet sich unmittelbar östlich des Plangebietes. Auch die Einbindung in das innerörtliche Fuß- und Radwegsystem ist ausgesprochen günstig. Innerhalb der Grünzüge, die sich südlich und östlich an das Gelände des Südfriedhofes anlagern, verlaufen Wegeverbindungen in Richtung des Stadtzentrums und des Bereiches Plöner Straße / Pestalozziweg mit den dort befindlichen Schulstandorten. Auch in Richtung des Stadtteils Gadeland ist über die Wegeverbindung in südlicher Verlängerung der Achse „Ruthenberger Markt“ eine günstige Erreichbarkeit gegeben.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt daher über straßenbegleitende Versickerungsmulden. Auch das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht Anlagen zur Regenwassernutzung zugeführt wird.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch Erweiterung der in der Straße Am Ruthenberg vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten. Die Detailplanung ist mit dem FD Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen Abt. Tiefbau abzustimmen.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr. Die Wendeanlagen am südlichen und nördlichen Endpunkt der Planstraße ermöglicht ein Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen, so dass ein unmittelbares Anfahren aller Baugrundstücke gewährleistet ist.

5. Infrastruktur

Wesentliche Einrichtungen der Grundversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Das Angebot im näheren Umfeld umfasst u.a. eine Kindertagesstätte mit weiterem Angebot an sozialen Diensten, eine Apotheke mit Reformhaus, eine Bäckerei sowie mehrere Arztpraxen. Am Pestalozziweg, rd. 500 Meter nördlich des Plangebietes, findet sich die Gemeinschaftsschule Neumünster-Brachenfeld sowie die Timm-Kröger-Grundschule. Die allgemeinbildenden Schulformen sind somit günstig erreichbar.

Seit Aufgabe des Lebensmittelmarktes am Ruthenberger Markt besteht auf dem Gebiet der Einzelhandelsversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes kein Angebot im Quartier, das nach den entsprechenden Maßstäben als fußläufig erreichbar angesehen werden kann (ca. 500 – 600 m Fußwegentfernung). Das nächstgelegene Vollsortiment-Angebot findet sich an den Standorten Haart (Einkaufszentrum Störpark, ca. 750 m südlich des Plangebietes) und Hauptstraße (SB-Markt Famila, ca. 1.000 m nordwestlich). Insgesamt ist die Einzelhandelsversorgung somit zwar verbesserungswürdig, im Vergleich mit anderen Einfamilienhausgebieten jedoch noch tragbar, zumal die Einzelhandelsstandorte über attraktive und sichere Fuß- und Radwegverbindungen abseits der Hauptverkehrsstraßen erreicht werden können.

Die Versorgung des Gebietes mit wohnortnahen Grün- und Erholungsflächen kann dagegen als hervorragend bezeichnet werden: Unmittelbar westlich und südlich schließen sich ausgedehnte Grünzüge an, die der Naherholung und der Aufnahme von Fuß- und Radwegeverbindungen dienen. Nordwestlich des Planänderungsbereiches befindet sich zudem ein Kinderspielplatz, der aus dem Gebiet über die geplante nach Norden führende Fußwegverbindung günstig erreicht werden kann. In östlicher Richtung besteht ebenfalls eine den Stadtteil Ru-

thenberg durchquerende Grünachse, die in den freien Landschaftsraum mündet. Am Ende dieses Grünzuges, etwa 300 m vom Plangebiet entfernt, liegt ein weiterer Spielplatzstandort.

Die insgesamt sehr gute Einbindung des Gebietes in die vorhandenen Netze öffentlicher und privater Daseinsvorsorge stellt einen wesentlichen Grund für die weitere Arrondierung der Wohnnutzung an diesem Standort im Sinne einer städtebaulichen Innenentwicklung dar.

C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient, und die einschlägigen Kriterien des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann ihre Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet greift die Planung in keine Biotopbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaft ein. Die Begrenzung der Bebauungsdichte sowie die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Knicks führen darüber hinaus zu einer Eingriffsminimierung.

Zwischen den Baugrundstücken Am Ruthenberg und der westlich benachbarten, ehemals für die Kleingartenerweiterung vorgesehenen Fläche verläuft ein zu erhaltender Knick, zu dessen Schutz ein 3,5 m breiter, von jeglicher Bebauung – auch Nebenanlagen – sowie Aufschüttungen freizuhaltender Abstandstreifen festgesetzt ist. Der Knick muss jedoch an zwei Stellen für die Erschließung auf einer Abschnittslänge von ca. 5 bzw. 10 m durchbrochen werden. Ein weiterer, deutlich schmalerer Knickdurchbruch innerhalb des südlich angrenzenden Grünzuges ist für die Anbindung des Gebietes an den dort verlaufenden Fußweg erforderlich.

Da Knicks nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen, ist ihre Beseitigung grundsätzlich verboten. Eine Ausnahme von diesem Verbot unter entsprechender Kompensation wird im Rahmen des Planverfahrens bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme werden von der unteren Naturschutzbehörde bestimmt.

Sowohl der Knick als auch die sonstigen Gehölz- und Einzelbaumbestände im Gebiet dürfen gem. § 27a LNatSchG nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März beseitigt werden.

2. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Betroffenheit der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu untersuchen. Diese Prüfung erfolgte durch ein von der Stadt Neumünster beauftragtes artenschutzfachliches Gutachten (Bioplan Kiel, 30.06.2014). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote berührt werden, und dass aufgrund der nahegelegenen Gehölzbestände auf dem Südfriedhof keine gesonderte Kompensation von Habitatingriffen im Plangebiet erforderlich ist.

Es ist allerdings bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen, dass die erforderlichen Eingriffe in die Gehölzbestände nicht während der Brutzeit erfolgen dürfen, um einen Verstoß gegen die Störungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG auszuschließen.

3. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines nahezu ausschließlich von Wohnnutzungen dominierten Gebietes. Östlich grenzen ausgedehnte Grünflächenbereiche (Kleingärten, Parkanlage, Friedhof) an. Die in der Umgebung vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind quartiersbezogene Angebote der Grundversorgung; die von ihnen ausgehenden Emissionen sind in Wohngebieten somit als sozialadäquat anzusehen. Dies gilt auch für den nordwestlich des Plangebietes liegenden Kinderspielplatz an der Shadowstraße.

Die nächstgelegene stärker frequentierte Hauptverkehrsstraße, die Plöner Straße, liegt in einer Entfernung von über 300 m nördlich des Plangebietes; insofern ist nicht mit unverträglichen Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Insgesamt stellt sich die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als unproblematisch dar.

D. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Hinweise

Zeitvorstellung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll zeitnah mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung der Baustraßen im Bereich der Planstraße A ist die rechtliche Voraussetzung für das bauaufsichtliche Verfahren zur Errichtung der Bauvorhaben in diesem Bereich.

Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Baugrundstücke befinden sich ausnahmslos im Eigentum der Stadt Neumünster. Vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien können mit den Grundstückserwerbern Ablösevereinbarungen bezüglich der Erschließungsbeiträge getroffen werden. Die Erschließungsbeiträge und die Kostenerstattungsbeträge fließen in den Kaufpreis für die Baugrundstücke ein und werden mit diesem abgelöst.

Hinweise

Alle Käufer von Baugrundstücken im Planänderungsgebiet sollen explizit auf den geschützten Knick und den Abstandstreifen hingewiesen werden.

Im Nahbereich ist ein archäologisches Denkmal bekannt. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird deshalb ausdrücklich auf §15 DSchG verwiesen.

In dem Planänderungsgebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durchgeführt durch das:

Landeskriminalamt

Sachgebiet 323

Mühlenweg 166

24116 Kiel

2. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans vollständig ersetzt. Die Änderung erfüllt mit ihren Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den hier getroffenen Festsetzungen.

3. Bodenordnung

Es werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flächen:

Reines Wohngebiet	0,97 ha	62,1 %
Öffentliche Grünfläche	0,10 ha	6,4 %
Öffentl. Verkehrsfläche einschl. Begleitgrün und Entwässerungsmulde	<u>0,49 ha</u>	<u>31,5 %</u>
Gesamtfläche	<u>1,56 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Grunderwerb, Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von rd. 240.000,00 € ermittelt worden. Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle und Anschlüsse sind Kosten in Höhe von rd. 200.000,00 € ermittelt worden, diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 13.07.2015
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung und Erschließung
Im Auftrag

Heilmann

