

AZ: IV 61/1 he-sta

Drucksache Nr.: 0534/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	27.01.2005	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88
"Ruthenbeger Markt"
- Befreiungen von den Festsetzungen des
Bebauungsplanes**

Antrag:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die von den Eigentümern vorgetragenen Vorstellungen zur Änderung des städtebaulichen Konzeptes für die Wohnbebauung am Ruthenberger Markt zur Kenntnis.
2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt planungsrechtlich Befreiungen von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberger Markt“ zur Umsetzung von baulichen Maßnahmen am südlichen Ende der Straße Am Ruthenberg, nördlich der Baublöcke A 1 / A 2 zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Die Wohnungsbau GmbH Neumünster und die Kock-Siedlung haben über die Architekten Wutte und Kekeritz am 06.01.2005 einen Vorbescheidsantrag insbesondere zur Veränderung der Stellplatzsituation für die Wohnanlage am Ruthenberger Markt gestellt.

Das Gesamtkonzept sowie der Erläuterungsbericht mit dem Ziel, die Vermietungssituation am Ruthenberger Markt zu verbessern, sind in der Anlage beigefügt.

Mit der vorgelegten Veränderung der Stellplatzanlagen wird erheblich in das bestehende Wohnquartier eingegriffen. Die Verlegung der jetzt am Rande liegenden Stellplätze zwischen den Wohngebäuden hat Auswirkungen auf Wohnsituation und -qualität. Ebenso wird die Funktion der bisher Kfz-freien Fuß- und Radwegeverbindung durch die Öffnung für den Zufahrtsverkehr zu den Stellplatzanlagen verändert.

Von den vorgeschlagenen Maßnahmen eines 1. Bauabschnittes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberger Markt“ berührt.

Abweichend vom dem Bebauungsplan sind vor dem Gebäude Ruthenberger Markt 1 – 2 (A 1 / A 2) private Stellplätze innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist eine Verkleinerung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Verlegung des nördlich angrenzenden Fuß- und Radweges erforderlich. Hierzu ist anzumerken, dass der südliche Abschnitt der Straße Am Ruthenberg im Bebauungsplan als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und entsprechend gewidmet worden ist, jedoch besteht dort auf Wunsch der Anlieger (Kindergarten und Gemeindezentrum) die verkehrsrechtliche Kennzeichnung als Geh- und Radweg. Um die geplanten Stellplätze im Bereich der Wohnanlage zu erschließen, müsste diese Kennzeichnung wieder in „Verkehrsberuhigter Bereich“ geändert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Nutzung des Gemeindefaßes gelegentlich ein erheblicher Stellplatzbedarf entsteht, für den bislang keine Vorsorge getroffen worden ist.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung von Stellplätzen zwischen den Wohngebäuden ist nicht erforderlich, da die Anlage von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlagen nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden sind. Östlich der Wohnanlage setzt der Bebauungsplan Nr. 88 1. Änderung eine größere Gemeinschaftsstellplatzanlage fest, für die der Bedarf bei Realisierung der beantragten und weiter beabsichtigten Maßnahme weitgehend entfällt.

Da es sich hier dennoch um Befreiungen - weiter oben genannt - vom Bebauungsplan mit mehr als nur unerheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung handelt, ist für das Einvernehmen der Gemeinde der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zuständig.

Oberbürgermeister

Anlagen:

- Vorbescheidsantrag
- Erläuterungsbericht
- Plan Wuttke und Kekeritz (Verkleinerung)
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 88 „Ruthenberger Markt“