

## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Marktplatz Ruthenberg" für das Gebiet zwischen der Gerhard-Marks-Straße, der Otto-Dix-Straße, der Slevogtstraße, der Wilhelm-Busch-Straße und der Kleingartenanlage Ruthenbergskamp sowie für eine weitere Teilfläche zwischen der Bebauung an der Slevogtstraße und dem zentralen Spielbereich im Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg.

### Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88
3. Änderung von Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung
4. Bauliche und sonstige Nutzung im Bereich der 1. Änderung sowie Verwirklichung städtebaulich/gestalterischer Gesichtspunkte
5. Maßnahmen zur Plandurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88
6. Flächenbilanz
7. Kosten und Finanzierung

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122)
- des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), Art. 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage I, Artikel XIV, Abschnitt II, Nr. 2 des Änderungsvertrages (s. o., BGBl., 1990 S. 885, 1124)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30. Juli 1990 (BGBl. I S. 158).

Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

## 2. Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88

Die im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzte Marktplatzgröße von ca. 9.000 m<sup>2</sup> ist 1  $\frac{1}{2}$  mal so groß wie der Kantplatz in der Böcklersiedlung (6.000 m<sup>2</sup>). Eine Platzsituation kann durch die riesige Größe der Fläche mit 2- bis 4-geschossiger Randbebauung und ca. 30 m Öffnungen in der Platzachse nicht entstehen. Dabei ist die ausgewiesene bebaubare Fläche sehr unglücklich für den südlichen Platzabschluß, wie Untersuchungen der Bebaubarkeit ergeben haben. Um für das verbleibende, bezogen auf die öffentlichen Flächen, kleine Baugrundstück die ausgewiesene Ausnutzung zu erreichen, ist es notwendig, die nach Bebauungsplan mögliche große Bautiefe im Erdgeschoß weitgehend auszuschöpfen, für die dann allerdings nur eine gewerbliche Nutzung in Frage kommt.

Die Größe einer derartigen gewerblichen Nutzung erscheint für diesen Standort völlig unrealistisch, sofern sie wohngebietsverträglich bleiben soll (z. B. kein Spielcenter). Sie wäre trotz überzogener Größe dennoch nicht ausreichend, die große Platzfläche auch nur annähernd mit Leben zu füllen. Der sogenannte Marktplatz ist daher überdimensioniert. Die Mißverhältnisse:

- Öffentliche Flächen zu privaten Flächen
- nach B-Plan angedachte gewerbliche Nutzungen zu tatsächlichem Bedarf
- Platzgröße zu begrenzenden Anbauten

erfordern die Konzeptänderung mit der Zielsetzung, das Zentrum des Wohngebietes in einer Form ablesbar zu machen, die angemessen ist in ihrem städtebaulichen Maßstab. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 ergibt sich desweiteren aus dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung. Das Baugebiet im Stadtteil Ruthenberg ist z. Z. in Neumünster der einzige Bereich, in dem in größerem Umfang Mehrfamilienwohnungsbau zur Deckung der starken Nachfrage möglich ist.

### 3. Änderungen von Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

In der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 88 bleibt das Erschließungsprinzip des Bebauungsplanes erhalten. Der im Norden gelegene Platz als Endpunkt der im südlichen Bereich als Wohn- und Spielstraße ausbildbaren Straße Am Ruthenberg und der im Süden gelegene Marktplatz als Fußgängerbereich werden durch einen breiten Fuß- und Radweg miteinander verbunden, der lediglich für unabdingbaren Ver- und Entsorgungsverkehr befahrbar bleibt. Der ÖPNV (Busse) wird zur besseren Versorgung des Wohngebietes über die Käthe-Kollwitz-Straße um den zentralen Bereich herumgeleitet.

Die öffentlichen Parkplätze werden durch Umnutzung des nicht benötigten Buswendeplatzes und entlang der Slevogtstraße durch eine entsprechend veränderte Ausbauf orm untergebracht in direkter Zuordnung zum Marktplatz und den hier vorgesehenen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Die bisher ausgewiesene öffentliche Parkplatzfläche an der Otto-Dix-Straße kann damit in die Gemeinschaftsstellplatzfläche einbezogen werden, so daß die Stellplatzversorgung für den gesamten zentralen Bereich ohne Parkpalettenbau möglich ist.

Der vorhandene Hauptsammler in der Achse Slevogtstraße - Am Ruthenberg liegt innerhalb des festgesetzten Fuß- und Radweges und bleibt durch die Breite dieses Weges und seine Befahrbarkeit für Versorgungszwecke jederzeit für Reparaturzwecke zugänglich.

### 4. Bauliche und sonstige Nutzung im Bereich der 1. Änderung sowie Verwirklichung städtebaulich/gestalterischer Gesichtspunkte

Die Randbedingungen

- Kinderspielplatz und öffentlicher Parkplatz südlich des Zentrums
- Begrenzungen im Süden durch die Noldestraße - Slevogtstraße und im Norden durch die zentrale Grünachse sowie im Westen durch den Wohnweg Wilhelm-Busch-Straße
- Stellplätze für das Zentrum, der Otto-Dix-Straße zugeordnet, bleiben erhalten.

Der Achse Am Geilenbek - Nord - Süd - Grünzug werden kleine, baumumstandene Plätze im Kreuzungspunkt mit der zentralen Grünachse als Torsituation bzw. am Ende der Noldestraße als Marktplatz zugeordnet. Auf dem letzteren sollen kleine gewerbliche Einrichtungen, die dem realen Bedarf des Wohngebietes entsprechen, (z. B. Kneipe, Café, Friseur, Arztpraxis, kleiner Supermarkt; 800 m<sup>2</sup>) entstehen.

Dem nördlichen Platz wird der bislang im zentralen Spielbereich ausgewiesene Kindergarten zugeordnet im Zusammenhang mit kirchlichen Einrichtungen, wie Pastorat und Gemeinderäume, direkt an der Grünachse liegend im Zentrum des Wohngebietes. Die Grünachse sowie der Bereich Grabhügel sollen mit Zustimmung des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte als natürliche Spielflächen mitgenutzt werden. Aus der Zuordnung der Gemeinbedarfs-einrichtungen erhält der nördliche Platz seine Funktion und Charakteristik. Zwischen den Plätzen wird der Fußweg als be-ranke Pfeilerarkade bzw. Allee durch die Riegelbebauung ge-führt, die sich als Allee in der Straße Am Ruthenberg bzw. Slevogtstraße fortsetzt. Die Komposition von Riegeln und winkel-versetztem Solitärgebäude ergibt attraktive, eigencharakteri-stische Wohnhöfe.

Entsprechend der zentralen Funktion der Bebauung an der südlich innerhalb der Änderungsfläche gelegenen Marktplatzfläche ist eine Aufweitung der Erdgeschoßfläche nötig, die die Erhöhung des nach Baunutzungsverordnung vorgegebenen MaBes der Grundflä-chenzahl auf 0,55 städtebaulich begründet. Durch die direkte Lage an dem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Platz entsteht keine umfeldbelastende Verdichtung.

Durch die Verlagerung des Kindergartens ist eine Umwidmung der bisher dafür ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche erforderlich, die in Anpassung an die umgebende Wohngebietsausweisung vorge-nommen wird. Entsprechend der Charakteristik des nördlichen Platzes mit Zuordnung von Gemeinbedarfseinrichtungen am Kreuzungspunkt der Grünachse werden als Maßnahmen erforderlich:

- bauliche Fassung des Platzes und damit Verlegung des öffent-lichen Parkplatzes für das angrenzende Kleingartengelände nach Norden
- Verkehrsberuhigung des südlich der Planstraße Ring I gelege-nen Straßen Am Ruthenberg.

Zur Alleebepflanzung: Entsprechend der hervorgehobenen städte-baulichen Bedeutung der Allee sind vorgesehen: Pyramideneichen - Quercus robur fastigiata, 3,50 m - 4,00 m hoch, Abstand in der Reihe 6 m bis höchstens 8 m. Durch die schlanke, vertikale Kronenform gelingt die Achsbeziehung, ohne daß eine zu große Verschattung bzw. Beeinträchtigung der Besonnung der Wohnbebau-ung an der Slevogtstraße bzw. in den Innenhöfen führt.

Zur Gemeinschaftsstellplatzanlagen-Bepflanzung: Die Stellplatz-anlage soll flächig mit Amerikanischer Roteiche, Quercus rubra, Hochstämme, 18/20 cm Baumumfang, oder Bergahorn, Acer pseudo-platanus, 18/20 cm Stammumfang, bepflanzt werden. Zwischen Ge-meinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen ist eine Grün-fläche zur Gliederung und Auflockerung der Gesamtzone vorgesehen.

Die Pflanzflächen und bauliche Ausgestaltung der zentralen Nord-Südachse einschließlich der beiden Plätze sind gleichzeitig mit der Erschließungsmaßnahme herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt unmittelbar nach Abschluß der Hoch- und Tiefbauarbeiten unter Berücksichtigung der Jahreszeit.

5. Maßnahmen zur Plandurchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88

Der zentrale Bereich soll, sobald diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 Rechtskraft erhalten hat, als nächster Bauabschnitt im Rahmen der Durchführungsplanung für das gesamte Bebauungsplangebiet in Angriff genommen werden. Die Notwendigkeit ergibt sich, da ein dringender Bedarf für die Nahversorgung und die Gemeinbedarfseinrichtung Kindergarten aus den bereits bebauten Wohnbereichen des Bebauungsplangebietes vorhanden ist.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme und der Finanzierung soll im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Neumünster und der Wohnungsbau GmbH als Bevollmächtigte der Arbeitsgemeinschaft der Grundeigentümer geregelt werden.

Die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 setzen bodenordnende Maßnahmen - Umlegung - voraus.

6. Flächenbilanz

Auf die Gesamtfläche entfallen

	bisher	gemäß 1. Änderung
1. Bauflächen	2,0 ha	3,28 ha
2. Verkehrsflächen	2,3 ha	1,18 ha
3. Öffentliche Grünflächen	0,9 ha	0,15 ha
4. Spielfläche	0,2 ha	0,16 ha
5. Flächen für Gemeinbedarf		
Kindergarten	<u>0,3 ha</u>	<u>0,93 ha</u>
Gesamtbereich	5,7 ha	5,70 ha

Überschlägliche Nutzung für den zentralen Bereich

gemäß bisheriger B-Plan-Ausweisung

mögliche Geschoßfläche gem. Probeentwurf	ca.	14.500 m <sup>2</sup>
davon gewerblich	ca. 2.000 -	2.500 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	ca.	150 WE

gemäß 1. Änderung

mögliche Geschoßfläche gem. Probeentwurf	ca.	16.200 m <sup>2</sup>
davon gewerblich	ca. 800 -	1.500 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	ca.	180 WE

7. Kosten und Finanzierung

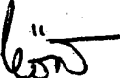
Für die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen

	Kosten ca. DM
- Verlegung des Regenwasserkanals	180.000,-- DM
- Anlage der Plätze einschließlich Zuwegung	600.000,-- DM
- Beleuchtung	100.000,-- DM
- Zentrale Grünachse (Anschlußteil)	170.000,-- DM
- Bepflanzung/Begrünung	210.000,-- DM
- Kinderspielplatz	<u>220.000,-- DM</u>
Summe	ca. 1.480.000,-- DM

ist eine weitere Ergänzung zum Erschließungsvertrag vom  
09.09./10.09.1982 mit der Arbeitsgemeinschaft Ruthenberg - ver-  
treten durch die Wohnungsbau GmbH Neumünster - zu schließen.

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes  
- rd. 126.000,-- DM.

Neumünster, den 26.05.1992  
- Stadtplanungsamt -  
Im Auftrag

  
(Hörst)