



BEGRÜNDUNG ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 88 - RUTHENBERG -

**für das Gebiet der Grundstücke Am Ruthenberg 10 und 12 im
Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg**



**Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0**

**Stand: 02. Juni 2004
Anlagen: 6**

INHALT

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

2. Planungsanlass, Plangebiet

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

4. Planungsziele

5. Festsetzungen der Planänderung

6. Auswirkungen der Planänderung

7. Plandurchführung

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 Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

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

2. Planungsanlass, Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Ruthenberg“ hat im Juli 1988 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 beiden von der vorliegenden Planänderung erfassten Grundstücke westlich der Straße Am Ruthenberg.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt für den Bereich der Planänderung Wohnbauflächen dar. Unmittelbar östlich des Plangebietes ist entlang der Straße Am Ruthenberg der Verlauf einer unterirdischen Erdgas-Haupttransportleitung der HGW dargestellt.

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

4. Planungsziele

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 Wohngebäude 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 siedlungsplanerischen Gestaltungskonzept grundsätzlich vertretbar.

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.

5. Festsetzungen der Planänderung

Gegenstand der Planänderung ist die Anpassung der Festsetzungen an die vorgesehene Nutzungsmöglichkeit mit einer Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Hierfür ist gegenüber den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 insbesondere eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Änderung der vorgeschriebenen Bauweise erforderlich; die geltende Festsetzung einer Hausgruppenbauweise soll durch eine offene Bauweise ersetzt werden. Die Festsetzungen zur besonderen Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO) sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6) werden unverändert beibehalten. Im Sinne einer auf die rückwärtig angrenzenden Gebietsteile angepassten Höhenentwicklung wird jedoch die zulässige Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss reduziert und die zulässige Firsthöhe auf 10 m begrenzt.

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 erste Bauzeile im Änderungsbereich 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.

Die im geltenden Bebauungsplan vorgesehen Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind für das geänderte Nutzungskonzept entbehrlich; die entsprechende Festsetzung entfällt daher.

Am westlichen Rand des Änderungsgebietes befindet sich ein Knick, für den im Bebauungsplan Nr. 88 ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird in den Änderungsplan übernommen.

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

6. Auswirkungen der Planänderung

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke erfolgt über Anbindungen an die vorhandenen Erschließungsstraßen Am Ruthenberg und Schadowstraße. Die Erschließung eines Hinterliegergrundstücks in der zweiten Bauzeile kann durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Da die Baugrundstücke aus einer Hand vergeben werden, ist eine örtliche Festsetzung dieser privaten Erschließungsfläche 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.

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, durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu bewältigenden Grad des Eingriffes aus.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt für Vorhaben und städtebauliche Projekte ab einer bestimmten Größenordnung entweder die zwingende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder bei Erreichen eines unteren Schwellenwertes eine Einzelfallprüfung zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Maßgebend für die Schwellenwerte bei städtebaulichen Projekten ist die Summe der im Höchstfall zulässigen Grundflächen aller Vorhaben im Plangebiet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Planänderung nicht erhöht; insoweit erübrigt sich eine Einzelfallprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht.

7. Plandurchführung

Maßnahmen der Erschließung und Bodenordnung werden zur Umsetzung der Planänderung nicht erforderlich. Die Gestaltung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche Am Ruthenberg mit den straßenbegleitenden Parkständen ist jedoch ggf. aufgrund der erforderlichen Anlage von Grundstückszufahrten abzuändern.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ersetzen in deren Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 88. Sie erfüllen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den in der Änderung getroffenen Festsetzungen.

Neumünster, den 02. Juni 2004
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)