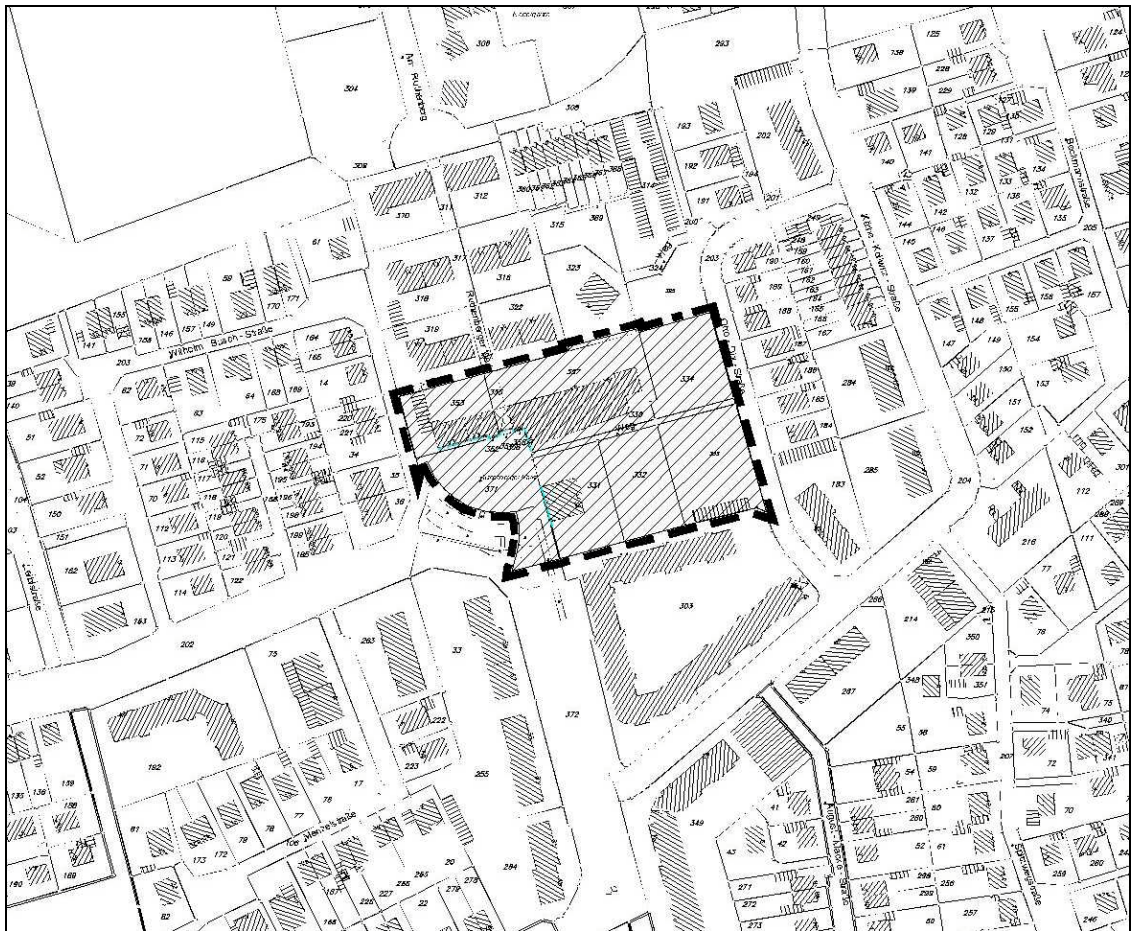




BEGRÜNDUNG ZUR 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 88 - MARKTPLATZ RUTHENBERG -

für das Gebiet des Ruthenberger Marktes und der angrenzenden Grundstücke zwischen Otto-Dix-Straße, Slevogtstraße sowie den Grundstücken Ruthenberger Markt 16 - 20 und Otto-Dix-Straße 22 - 42 im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg



Übersichtsplan

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

Stand: 31. Januar 2006
Anlagen: 10

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
5. Planungsziele, Auswirkungen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen
5. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen
6. Umweltbelange

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Rechtsfolgen
3. Bodenordnung
4. Städtebauliche Gebote

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

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. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann für diese Änderung das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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

Mit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) wird in das Bauleitverfahren eine Umweltprüfung integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Von der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sind jedoch vereinfachte Planverfahren gemäß § 13 BauGB ausgenommen. Die vorliegende Planung unterliegt mithin nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

2. Planungsanlass, Plangebiet

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 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.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 befindet sich inmitten des Baugebietes und umfasst den Bereich um den Ruthenberger Marktplatz. Diese Platzanlage und die sie umgebende Geschäfts- und Wohngebäude bilden das Zentrum des Wohnquartiers Ruthenberg. Grundlage für die städtebauliche Ausgestaltung dieses Bereiches bildet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 aus dem Jahre 1992, mit der gegenüber der ursprünglichen Planfassung eine geänderte städtebauliche Anordnung des Quartierszentrums vorgesehen wurde.

Die den Marktplatz unmittelbar umgebende, bis zu viergeschossige Bebauung beherbergt in den Erdgeschosszonen mehrere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen und in den Obergeschossen Wohnungen. Die diesen Nutzungen zugeordneten Stellplatzanlagen befinden sich östlich des Zentrumsbereiches und sind über die Otto-Dix-Straße erschlossen. Vor allem für die hier ansässigen Geschäftsnutzungen ist dies mit der Schwierigkeit verbunden gewesen, keine Kundenstellplätze in unmittelbarer Nähe der Ladeneingänge vorhalten zu können. Auch bei den Bewohnern der Geschosswohnungsbauten im Gebiet haben diese Stellplatzanlagen zum Teil nur eine geringe Akzeptanz gefunden. Teile der Stellplatzflächen stehen dauerhaft leer; vielfach wird stattdessen der Straßenraum der in der Nähe der Wohnungen gelegenen Anliegerstraßen, z.B. der Wilhelm-Busch-Straße, zum Parkieren von Kfz genutzt.

Die Planung soll dazu dienen, ein funktional optimiertes Park- und Stellplatzsystem im Bereich des Ruthenberger Marktes herstellen zu können. Die Verbesserung der Stellplatzsituation für die Geschäftsnutzungen soll hierbei zu einer Konsolidierung und Aufwertung des Versorgungsstandortes beitragen; darüber hinaus soll auch ein Teil der den Wohnungen zugeordneten Stellplätze dezentralisiert werden, um ihre Akzeptanz zu erhöhen und Parkdruck auf ungeeignete Nachbarbereiche zu minimieren. Eine Teilfläche der Stellplatzanlage, die hierdurch funktionslos wird, soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Zur Umsetzung dieses Konzeptes soll die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 durchgeführt werden. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten vorliegen, findet das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung.

3. Ausgangslage, Bestand

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Zentrum Ruthenbergs, eines in den 80er und 90er Jahren des 20. Jahrhunderts entstandenen neuen Stadtteils im Osten des Stadtgebietes von Neumünster. Er erstreckt sich über eine Größe von rd. 1,3 Hektar; seine Entfernung zum Stadtzentrum (Großflecken) beträgt rd. 2 Km.

Das Plangebiet wird durch die den Marktplatz umgebende, bis zu viergeschossige Bebauung dominiert. Während die unmittelbar am Platz gelegenen Bebauung in den Erdgeschossbereichen Geschäftsnutzungen aufweist, wird das umliegende Quartier nahezu ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Neben weiteren Geschosswohnungsbauten im unmittelbaren Umgebungsbereich, v.a. südlich und nördlich des Änderungsgebietes, dominiert im Stadtteil der Bautypus des eingeschossigen Ein- oder Zweifamilienhauses in offener Bauweise. Im Bereich der Geschosswohnungen hat die Bewohnerbindung während der vergangenen Jahre deutlich nachgelassen. Aus diesem Grunde haben die betroffenen Wohnungsbaugesellschaften ein starkes Interesse an

der Durchführung von Maßnahmen, die geeignet sind, die Attraktivität und Funktionsfähigkeit des Gebietes zu erhöhen. Neben der Optimierung der Stellplatzsituation, die mit dieser Planung angestrebt werden soll, gehört hierzu auch die Anpassung der Gebäude an zeitgemäße Wohnstandards und Mieterwünsche, z.B. durch nachträgliches Anfügen von Balkonen. Dieses gilt in gleichem Maße für die gewerblichen Nutzungseinheiten in den Erdgeschossen der Gebäude am Marktplatz: Offenbar haben geänderte Einkaufsgewohnheiten und sonstige betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen dazu geführt, dass der ehemals im Plangebiet vorhandene Lebensmittelmarkt im Dezember 2005 seinen Betrieb aufgegeben hat. Seitens der Eigentümerin des betreffenden Gebäudes ist vorgesehen, in den derzeit leerstehenden Ladenräumen nach Möglichkeit wieder Einzelhandelsnutzungen - voraussichtlich in kleineren Einheiten - anzusiedeln. Hierfür gilt es günstige Rahmenbedingungen zu schaffen, ohne jedoch grundlegende Änderungen an den Grundzügen der ursprünglichen Planung für diesen Bereich durchzuführen. Die geplanten Maßnahmen einer Umorganisation der Park- und Stellplatzanordnung sind als Bestandteil entsprechender Bemühungen zu verstehen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die vorgesehene Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) leitet sich mithin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte und in der Örtlichkeit vorhandene öffentliche Kinder-spielplatz wird - in etwas abgeänderter Flächenabgrenzung - erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der östlich hiervon gelegene Teil der Stellplatzanlage ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. Diese Darstellung weicht von der tatsächlichen örtlichen Lage öffentlicher Parkplätze im Gebiet ab; diese räumliche Abweichung ist jedoch für die Planung unschädlich.

Des weiteren werden im Flächennutzungsplan zwei unterirdische Hauptversorgungsleitungen dargestellt, ein Schmutzwasser-Ringsammler sowie eine Erdgas-Haupttransportleitung. Beide Leitungstrassen verlaufen entlang der Straßenzüge Am Ruthenberg, Ruthenberger Markt und Slevogtstraße durch den Stadtteil Ruthenberg; sie queren den im Plangebiet liegenden Marktplatz in nord-südlicher Richtung.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster stellt entlang der o.g. Leitungs- und Wegetrasse einen vorhandenen innerstädtischen Fuß- und Radweg mit Verbindung in die freie Landschaft dar. Des weiteren werden die Darstellungen des Spielplatzes sowie der Parkplatzfläche hier übernommen. Weitere Zielaussagen für das konkrete Plangebiet ergeben sich aus dem Landschaftsplan nicht unmittelbar.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Anpassung der für diesen Bereich geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen, v.a. hinsichtlich der Anordnung von Park- und Stellplätzen. Die grundsätzlichen Planungsinhalte hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sollen dagegen weitestgehend beibehalten werden.

Das geänderte Stellplatzkonzept sowie die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten sollen die Attraktivität der vorhandenen Bebauung für Wohn- und Geschäftsnutzungen sichern und somit zur Konsolidierung des gesamten Quartiers beitragen. Insbesondere dient die Planung auch der Sicherung des Ruthenberger Marktes als Standort einer quartiersbezogenen Nahversorgung.

Die Grundzüge der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 festgesetzten Planung werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des vorgesehenen Erschließungskonzeptes nicht berührt. Die vorgesehenen Nutzungen fügen sich spannungsfrei in die städtebauliche Umgebung des Plangebietes ein. Insofern sind gegenüber dem geltenden Planungsstand keine entscheidend geänderten Auswirkungen zu erwarten.

B. INHALT DER PLANUNG

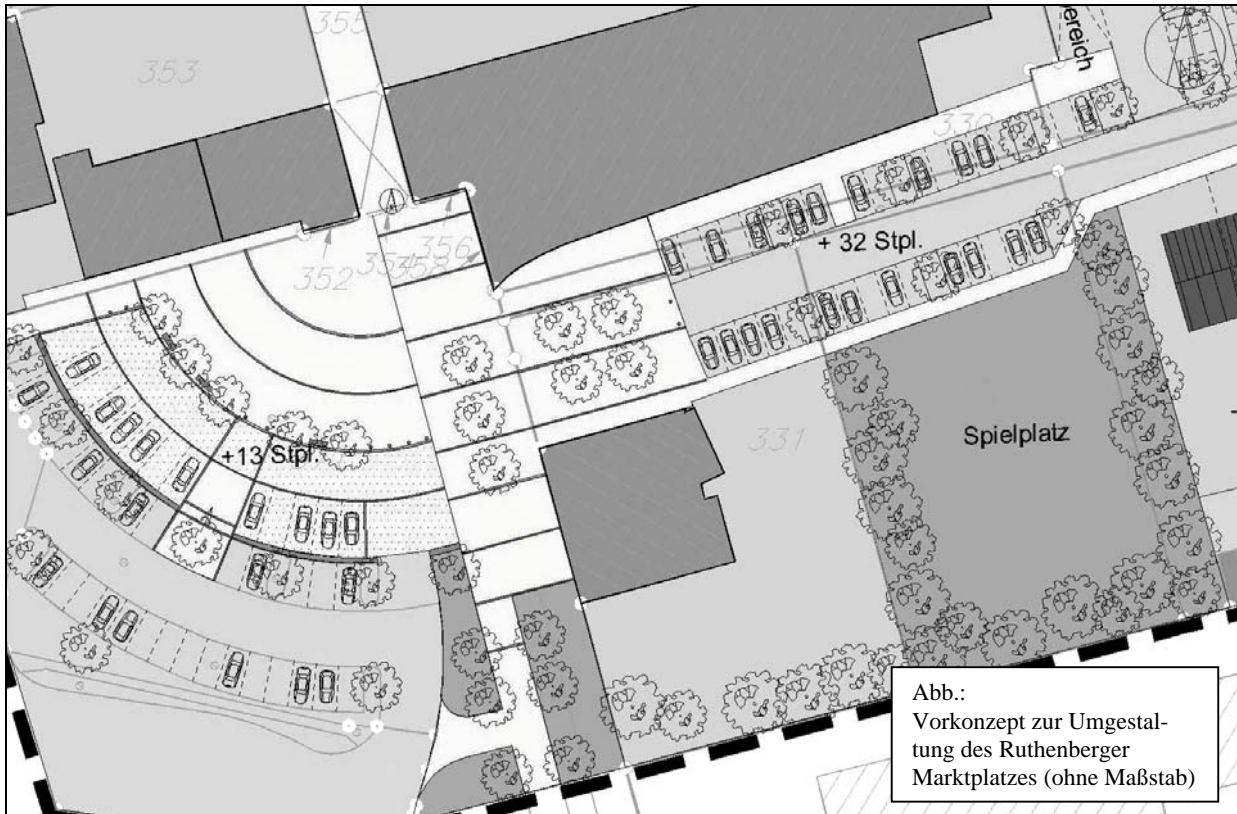
1. Städtebauliches Konzept

Wie bereits in Kapitel A.5 dieser Begründung erläutert, besteht das dieser Planänderung zugrundeliegende Ziel in einer Anpassung der geltenden Festsetzungen an ein geändertes Konzept zur Anordnung von Park- und Stellplätzen. Es ist vorgesehen, die kaum angenommene Stellplatzanlage an der Otto-Dix-Straße im südöstlichen Teil des Plangebietes zugunsten eines weiteren Baugrundstückes für eine Wohnbebauung aufzugeben. Sie soll durch kleinere Stellplatzeinheiten ersetzt werden, die dezentral und in unmittelbarer Nähe zu den jeweils zuzuordnenden Nutzungen geplant sind. Vorgesehen sind kleinere Stellplatzanlagen an der Wilhelm-Busch-Straße - diese wurden bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes genehmigt und sind daher nicht Bestandteil der Planung - sowie nördlich und südlich der Gebäudezeile Ruthenberger Markt 24 - 26. Während die nördlich gelegene Stellplatzeinheit den angrenzenden Wohnnutzungen zugeordnet werden soll, dient die südliche Anlage der Deckung des Stellplatzbedarfes für die Geschäftsnutzungen, die auf der Fläche des derzeit leerstehenden Ladengeschäfts angesiedelt werden sollen. Hier kann eine unmittelbare Zuordnung der Stellplätze zu den Eingangsbereichen der Geschäfte erzielt werden .

Die Einfügung der letztgenannten Stellplatzanlage macht einen Neuzuschnitt und eine Umgestaltung des südlich anschließenden Spielplatzgrundstücks erforderlich. Der Flächenverlust im Norden des Spielplatzes wird durch eine Erweiterung in östlicher Richtung zu Lasten der derzeitigen Stellplatz- und künftigen Baugrundstücksfläche an der Otto-Dix-Straße kompensiert. Auf diesem zusätzlichen Baugrundstück soll eine Wohnbebauung entstehen, die hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung zwischen den unterschiedlich charakterisierten Bereichen der Geschosswohnbauten (westlich und südlich angrenzend) und der Einfamilienhausbebauung (östlich der Otto-Dix-Straße) vermittelt.

Des weiteren ist vorgesehen, die Gestaltung und Funktionalität des Ruthenberger Marktplatzes zu optimieren. Die ursprüngliche Planung sah vor, den Marktplatz für eine große Bandbreite unterschiedlicher Nutzungen - u.a. auch für Marktveranstaltungen - vorzuhalten. Eine Befahrbarkeit mit Kfz war - bis auf Rettungsfahrzeuge - nicht vorgesehen; öffentliche Parkplätze wurden auf einer separaten, durch eine Mauer deutlich abgesetzten Fläche südwestlich des Platzes angeordnet. Diese Gestaltung hat sich aus heutiger Sicht als nachteilig für die Akzeptanz der Parkplätze erwiesen. Um Kfz-Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Ladengeschäfte anbieten zu

können, wurde daher ein Teil des Platzes für zeitlich befristetes Parken freigegeben; der entsprechende Teilbereich wurde durch Metallbügel von der restlichen Platzfläche abgeteilt. Nunmehr soll eine dauerhafte, der Platzgestaltung angemessene Abteilung dieses Bereiches erfolgen. Die Barrierewirkung der Mauer zwischen Park- und Marktplatz soll durch eine breite Öffnung gemindert werden. Zudem sind Maßnahmen zur Aufwertung des Platzes durch Baumpflanzungen und Einfügung von Gestaltungselementen vorgesehen.



2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise

Die für die Baugrundstücke im Plangebiet festgesetzten Regelungen zu Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung orientieren sich an dem Regelungskatalog der für diesen Bereich geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88. Die Baugrundstücke werden weiterhin als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt; das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), sowie zur maximalen Geschosshöhe. Diese Festsetzungen werden für die Baugebiete 1 und 2 ebenfalls im wesentlichen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 übernommen. Im Baugebiet 2 (unmittelbar östlich des Marktplatzes) werden die Festsetzung jedoch in geringfügigem Umfang an den neu vorgesehenen Grundstückszuschnitt angepasst. Für das Baugebiet 3 (ehemaliger Stellplatz) werden Nutzungswerte gewählt, die zwischen dem verdichteten Geschosswohnungsbau um den Marktplatz und der sich östlich anschließenden Einfamilienhausbebauung vermitteln (GRZ 0,3, GFZ 0,6, zwei Vollgeschosse). Dem baulichen Bestand sowie den ursprünglichen Festsetzungen entsprechend, ist im Baugebiet 1 eine geschlossene, im Baugebiet 2 eine offene Bauweise vorgeschrieben. Für das Baugebiet 3 wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, da die Dimensionierung des zur Verfügung stehenden Baufensters keinen geschlossenen Baukörper mit einer Frontlänge von über 50 m zulassen würde.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden überwiegend durch Festsetzung von Baugrenzen definiert; entlang der Begrenzung des Ruthenberger Marktplatzes sind jedoch Baulinien festgesetzt, die als vordere Baukanten zwingend einzuhalten sind, wobei jedoch per textlicher Festsetzung ein Vor- oder Zurückspringen untergeordneter Bauteile erlaubt wird. Die Festsetzung von Baulinien dient der Wahrung einer platzbegrenzenden Raumkante für den Marktplatz.

3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist vollständig hergestellt und bedarf keiner weiteren Ergänzung. Das Gebiet ist über die Noldestraße, die Slevogtstraße sowie die Otto-Dix-Straße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die ÖPNV-Anbindung zum Stadtzentrum und zum Bahnhof ist über die Buslinie 4 (sonntags über die Linie 14) gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle „Wilhelm-Busch-Straße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Des Weiteren besteht eine Fuß- und Radwegverbindung nach Norden an die Straße Am Ruthenberg. Diese verläuft über die Passage durch das Quartierszentrum, die mittels eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert ist. Auch für die Fuß- und Radwegverbindung nach Osten an die Otto-Dix-Straße, über die auch der Kinderspielplatz erreicht wird, ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit grundbuchlich eingetragen. In der vorliegenden Planung wird das vorzusehende Überwegungsrecht übernommen, seine örtliche Lage jedoch an die geänderte Anordnung von Grundstücks-, Stellplatz- und Spielplatzflächen in diesem Bereich sowie an die zusätzliche Einfügung eines getrennten Gehwegs angepasst. Des Weiteren wird seine Zweckbestimmung um die Erschließungsfunktion zugunsten der zusätzlichen Baugrundstücke ergänzt.

Ein besonderes Interesse gilt bei der vorliegenden Planung der Regelung des ruhenden Verkehrs. Die den Baugrundstücken im Planbereich und seiner Umgebung zugewiesenen Stellplatzflächen befinden sich derzeit gesammelt an der Otto-Dix-Straße am östlichen Rand des Quartierszentrums. Diese Anordnung hat sich nicht durchgehend bewährt; es sind daher nunmehr kleinere Stellplatzflächen an dezentralen Standorten vorgesehen, deren Lage den jeweiligen Hauptnutzungen zugeordnet ist. Außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlagen sollen in diesem Gebiet weder Stellplätze noch Nebenanlagen zulässig sein.

Darüber hinaus sollen für den ruhenden Verkehr zusätzliche öffentliche Parkplätze auf dem Ruthenberger Marktplatz angeboten werden. Dessen Verkehrsfläche wird daher - entgegen dem bisherigen Planungsstand - mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkfläche“ und „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Auf eine örtliche Abgrenzung zwischen den beiden Funktionsbereichen wird zugunsten einer flexiblen, an den jeweiligen Bedarf anzupassenden Platzgestaltung verzichtet. Nach gegenwärtigem Planungsstand ist vorgesehen, ca. 13 Kfz-Parkplätze einzurichten; diese sollen als Kurzzeit-Parkmöglichkeiten insbesondere den Kunden der Ladengeschäfte am Marktplatz zur Verfügung stehen.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 enthält örtliche Bauvorschriften, die in die vorliegende Planänderung übernommen werden. Diese Festsetzungen beziehen sich auf zulässige Dachmaterialien, -formen und -neigungen, Außenwandmaterialien, Antennenanlagen sowie die Gestaltung der Stellplatzanlagen. Durch diese Vorschriften soll auch künftig ein Mindestmaß gestalterischer Einfügung von Bauvorhaben in die Umgebung gewährleistet werden.

Diese Einfügung erscheint mit Hinsicht auf die exponierte Funktion des Gebietes als Quartierszentrum vor allem für einzelne Gebäudeeinheiten in Hausgruppen erforderlich.

5. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen

Die vorliegende Planung entspricht dem in § 1a Baugesetzbuch (BauGB) dargelegten umweltschützenden Grundsatz der Priorität einer Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen, denn durch die dezentrale Umorganisation von Stellplatzflächen wird Platz für ein neues Baugrundstück im bestehenden Bebauungszusammenhang geschaffen. Die Qualitäten des Quartiers - u.a. die großzügige Durchgrünung und die vielfältigen Fußwegebeziehungen - werden hierbei nicht beeinträchtigt.

Die den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bestimmenden Nutzungsfestsetzungen - insbesondere zur Dimensionierung von Verkehrsflächen sowie der zulässigen Versiegelung der Grundstücksflächen - werden durch die vorliegende Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung nicht wesentlich berührt: Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den geltenden Festsetzungen insgesamt nicht erhöht. Auch die im geltenden Bebauungsplan enthaltenen Bepflanzungsfestsetzungen werden in der vorliegenden Änderung übernommen und erweitert.

Insgesamt wird durch die Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung kein erstmaliger oder schwerer Eingriff in die Belange von Landschaftsbild und Naturhaushalt vorbereitet. Es ist somit kein Nachweis entsprechender Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6. Umweltbelange

Durch die Planung werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ausgelöst. Da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten vorliegen, wird die vorliegende Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Im Plangebiet liegen unverträgliche Immissionen von umgebenden Verkehrsanlagen, gewerblichen oder sonstigen Nutzungen nicht vor. Beeinträchtigungen umliegender Bereiche durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes stehen ebenfalls nicht zu erwarten.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgelegten Planungsabsichten sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich. Die innerhalb der Erschließungsflächen vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen sollen jedoch alsbald nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung ausgeführt werden. Die weiteren Erschließungsanlagen sind in privater Regie herzustellen.

2. Rechtsfolgen

Die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung ersetzen in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberg“.

Die Änderung des Bebauungsplanes 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

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Neuordnung der Grundstücke soll auf dem Wege freiwilliger Grundstücksverhandlungen erfolgen.

4. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen muss die Gemeinde die Grundstückseigentümerin zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Die Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,05 ha	77,7 %
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,14 ha	10,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	<u>0,16 ha</u>	<u>11,9 %</u>
Gesamtfläche	<u>1,35 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Für die Umgestaltung des Ruthenberger Marktplatzes sind Kosten in Höhe von rd. 50.000 € ermittelt worden. Eine Beteiligung der Wohnungsbaugesellschaften an diesen Kosten wird angestrebt.

Neumünster, den 31. Januar 2006

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)