



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 61

### - Radekoppel / Brüningsweg -

FÜR DAS GEBIET DER PRIVATEN GÄRTEN AN DER RADEKOPPEL, DEM LAUBENWEG, DEM BRÜNINGSWEG, DEM SCHREBERWEG, DEM RAA-BEWEG, DEM WEG AM DOSENBEK ZWISCHEN WASSERWERK, BEBAUUNG AN DER HERDERSTRASSE UND GUT HEIL SPORTPLATZ IM STADT-TEIL BRACHENFELD / RUTHENBERG



Übersichtsplan

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

Stand: 18. März 2004  
Anlagen: 8

## **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. Art der Bodennutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Natur und Umwelt
5. Örtliche Bauvorschriften

### **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

1. Umsetzung der Planung
2. Rechtsfolgen

### **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.

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.

### **2. Planungsanlass, Plangebiet**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung herzustellen und eine angemessene Nutzung der privaten Grünflächen zu sichern. Der Geltungsbereich des Planes umfasst die Flächen der privaten Gärten an der Radekoppel, dem Laubenweg, dem Brüningsweg, dem Schreiberweg, dem Raabeweg, dem Weg am Dosenbek zwischen Wasserwerk, Bebauung an der Herderstraße und Gut Heil Sportplatz.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Das ca. 17,7 ha große Plangebiet zwischen der Wohnbebauung an der Herderstraße und der Dosenbekniederung bzw. dem Brachenfelder Gehölz wurde in den 20er Jahren noch unter der Zugehörigkeit zum Kreis Plön in einzelne Parzellen aufgeteilt. Diese dienen überwiegend zur Selbstversorgung mit gärtnerischen Produkten. Lediglich in den 20er und 30er Jahren wurden an der Radekoppel und am Brüningsweg insgesamt vier Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

Die Wohnnutzung wurde nach dem 2. Weltkrieg bis auf die Errichtung weniger Behelfsheime nicht weiterentwickelt. Im Flächennutzungsplan von 1966 der Stadt Neumünster sowie auch im gültigen Flächennutzungsplan wird das Gebiet nicht als Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet besteht aus über 175 Einzelparzellen, die sich überwiegend in Privatbesitz befinden. Die Erschließung erfolgt tlw. über nicht ausgebaute öffentliche Wege und über Privatwege, die Bestandteil der Gartenparzelle sind.

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Wasserwerk der Stadtwerke Neumünster. Die gesamte Fläche der Förderbrunnen ist Schutzgebiet der Zone I für die Grundwassergewinnung. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ mit der Dosenbekeniederung und dem Brachenfelder Gehölz. Im Süden befinden sich die Sportanlagen des Sportvereines „Gut Heil“ sowie eine ehemalige von Weideflächen umgebene Hofstelle.. Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch das Wohnquartier Schillerstraße / Herderstraße.

Die grünräumliche Einfassung des Gebietes besteht überwiegend aus Hecken oder Knicks.

Die Gartenparzellen werden heute überwiegend als Nutz- oder Freizeitgärten genutzt.

In der Vergangenheit sind begünstigt durch die starke Eingrünung und Tiefe der Parzellen widerrechtliche Bautätigkeiten durchgeführt worden. Tlw. wurden Gartenlauben zu Wohngebäuden ohne rechtliche Grundlage und Baugenehmigung umgewandelt.

#### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster stellt das Plangebiet als Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Gärten dar. Im nördlichen Bereich wird die Grünfläche mit der Darstellung Schutzgebiet für Grundwassergewinnung Zone II überlagert. Das gesamte Gebiet wird mit der Darstellung Schutzgebiet für Grundwassergewinnung Zone III überlagert. Durch das Gebiet verlaufen unterirdische Leitungen der Erdgasversorgung sowie der Ringsammler.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster stellt das Plangebiet als Grünflächen dar. Für den nördlichen Bereich wird als freiraumplanerische Entwicklungsmaßnahme die Neuanlage von Grünflächen oder Änderung der Zweckbestimmung dargestellt. Die übrigen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung private Gärten überlagert.

#### **5. Planungsziele, Auswirkungen**

Wie bereits unter Punkt 3. beschrieben, ist einer unregelmäßigen baulichen Entwicklung entgegenzuwirken. Eine Umplanung zu Wohnbauzwecken, die einer fortschreitenden Bebauung Rechnung trägt, kommt aus ökologischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht in Betracht. Eine naturschutzfachliche Bewertung, die für dieses Gebiet durchgeführt worden ist, kommt zu dem Ergebnis, dass aus ökologischer Sicht der Charakter des Gebietes als zusammenhängendes, strukturreiches Gartengebiet unbedingt zu erhalten ist. Gerade die hohe Strukturvielfalt und die Heterogenität der einzelnen Parzellen sowie die Größe und Lage des Gesamtkomplexes ist von hoher ökologischer Bedeutung. Auch der Verlust eines größeren Teilbereiches oder des gesamten Raumes durch Änderung der Parzellenstruktur und anschließende Bebauung ist nach Auffassung des Gutachtens durch eine Aufwertung der übrigen Räume nicht zu kompensieren, zumal sich diese bereits in einem relativ hochwertigen Zustand befinden.

Abgesehen von den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes steht das nördlich angrenzende Industriegebiet sowie die südlich angrenzenden Sportflächen einer Entwicklung zu einem Wohngebiet entgegen.

Zielsetzung ist deshalb, die Erhaltung des Gebietes als privates Gartengebiet. Der Bebauungsplan soll die für diesen Zweck zulässige bauliche Nutzung in Form von Gartenlauben, Geräteschuppen und Kleingewächshäusern regeln.

Mit dem Bebauungsplan sollen zusammenfassend folgende Ziele erreicht werden:

- Beschränkung der Wohnnutzung auf rechtmäßig errichtete Vorhaben
- Regelung der „Laubengröße“ auf den jeweiligen Gartenparzellen
- Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft
- Schaffung von Rechtssicherheit für Eigentümer, Pächter und Behörden

Das Gartengelände ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich zu betrachten. Im Außenbereich sind der Errichtung von baulichen Vorhaben sehr enge Grenzen gesetzt. In Anlehnung an eine Kleingartennutzung wurde bislang auf den Gartenparzellen in der Regel eine Laube mit einer Grundfläche bis zu 24 m<sup>2</sup> baurechtlich für zulässig erachtet. Mit dem Bebauungsplan soll im Hinblick auf die besondere Parzellenstruktur und Nutzung der Gärten mit einer Erweiterung der baulichen Nutzung eingegangen werden. Insofern wird sich die Lage der Eigentümer und Pächter der Gartenparzellen sowohl im rechtlichen Sinne als auch hinsichtlich der baulichen Ausnutzung verbessern.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Art der Bodennutzung**

Die Gartengrundstücke werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten festgesetzt. Diese Bodennutzung entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Bodennutzung. Grundsätzlich können zur Nutzung der Grünflächen erforderliche bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen festgesetzt werden. Hierunter fallen auch die bestehenden Wohngebäude, die jedoch in einem untergeordneten Verhältnis zur festgesetzten Bodennutzung stehen müssen.

### **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die im Gartengebiet vorhandenen und genehmigten Wohngebäude ist entsprechend dem Bestand eine Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von max. 200 m<sup>2</sup> unter Anrechnung des 2. Vollgeschosses bzw. Dachgeschosses zulässig. Zudem können Nebenanlagen bis zu 40 m<sup>2</sup> und Garagen bis zu 25 m<sup>2</sup> errichtet werden. Diese Festsetzung gilt jedoch nur für die Grundstücke 12, 17, 77 und 93.

Für alle übrigen Grundstücke ist auf dem jeweiligen einzelnen Gartengrundstück die Errichtung einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Laube, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden darf, mit einer maximalen Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig. Weiterhin ist die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, wie Kleingewächshäusern und Geräteschuppen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Sonstige Versiegelungen im Gartengebiet sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Hierunter fallen garteninterne Wege und befestigte Freisitze. Diese sollten als wassergebundene Kies- oder Grandflächen ausgeführt werden.

Die Festsetzung gilt jeweils für das in der Satzung definierte Grundstück. In dem Lageplan sind die Grundstücke durchgehend nummeriert. Ein Gartengrundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf das nummerierte Gartengrundstück.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Parzellierung wurde darauf verzichtet, Festsetzungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße zu treffen. Es wird davon ausgegangen, dass auch ein großes Gartengrundstück nur von einer Person oder einer zusammengehörigen Personengruppe (z. B. Familie) bewirtschaftet wird. Daraus ergibt sich, dass auch größere Grundstücke keinen zusätzlichen Bedarf an größeren baulichen Anlagen haben.

### **3. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Festsetzung eines Gartengebietes sind die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten ausreichend. Es besteht kein Erfordernis für zusätzliche Wege. Die Durchlässigkeit des Gebietes ist durch das öffentliche Wegenetz gewährleistet, obgleich eine Öffnung der Privatwege wünschenswert wäre.

Unabhängig von dem Bebauungsplan besteht bei der Stadt Neumünster die Absicht, kleinere Flurstücke, die in die öffentlichen Erschließungsflächen hineinragen, zu erwerben.

Parkmöglichkeiten für Pkw's sind an breiteren Straßen und Wegen sowie an den Straßen am Rand des Gebietes gegeben. Es besteht nicht die Notwendigkeit, das Gartengrundstück direkt mit dem Auto zu erreichen, um es dort abzustellen.

Der überwiegende Teil der Gartenparzellen verfügt über einen Stromanschluss. Wasserleitungen befinden sich nur im Brüningsweg und im Laubenweg. Eine gewisse Anzahl von Gartengrundstücken sind auch an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Tlw. wurde ein Schmutzwasserkanal in den Privatwegen auf Eigeninitiative verlegt. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal widerspricht nicht der Zielsetzung, ein privates Gartengebiet auszuweisen. In einem Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung ist es sogar wünschenswert, dass die einzelne Gartenparzelle an den Kanal angeschlossen wird.

### **4. Natur und Umwelt**

Wie bereits unter Punkt A 5. beschrieben, ist das Gartengelände durch eine hohe Strukturvielfalt geprägt. Als traditionelles Gartengelände bildet das Plangebiet eine ökologisch wertvolle Pufferzone zwischen dem Brachenfelder Gehölz und den angrenzenden Fließgewässern Dosenbek und Schwale einerseits und der städtischen Bebauung andererseits und stellt damit selber einen bedeutsamen Teil der Biotopverbundachse zur freien Landschaft und dem unmittelbaren Innenstadtbereich dar.

Der Gartenkomplex übernimmt, sowohl für die Nutzer der Gartenparzellen als auch für erholungssuchende Spaziergänger und Radfahrer, eine besondere Funktion für die Naherholung.

Gärten mit einer hohen Strukturvielfalt bieten nach den Ergebnissen zahlreicher Untersuchungen zahlreichen Tierarten verschiedener Gruppen (insbesondere Vögel und Insekten) Lebensräume.

Eine für das Gesamtgebiet erstellte naturschutzfachliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass der Charakter des Gebietes als zusammenhängendes, strukturreiches Gartengebiet aus ökologischer Sicht unbedingt zu erhalten ist. Dieser Bewertung wird mit der Festsetzung als privates Gartengebiet Rechnung getragen.

Ein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan bewirkt werden, besteht nicht. Dies begründet sich damit, dass die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Bauvorhaben eher dazu führen, überdimensionierte bauliche Anlagen zurückzubauen. Außerdem wird davon ausgegangen, dass zunächst der Versuch unternommen wird, vorhandene bauliche Anlagen zu legalisieren, ehe neue bauliche Anlagen beantragt werden.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedigungen entlang von öffentlichen und privaten Wegen, soweit ein Knick nicht vorhanden ist, als Hecken anzulegen sind. Diese Festsetzung dient der Erhaltung der überwiegenden und prägenden Einfriedigungsart. Zunehmend ist festzustellen, dass Hecken durch andere Materialien ersetzt werden. Dieser Entwicklung soll entgegengewirkt werden.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen**

Mit dem Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung auf den jeweiligen Gartengrundstücken geregelt. Dies bietet einerseits die Möglichkeit Gartenlauben zu errichten, andererseits sind die bestehenden größtenteils widerrechtlich errichteten Anlagen auf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zurückzuführen. In den Fällen, wo eine freiwillige Rückführung der über das festgesetzte Maß hinausgehenden Bebauung nicht erfolgt, ist es Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage des Bebauungsplanes geordnet und konzeptionell gegen nicht genehmigungsfähige Bauvorhaben vorzugehen. Gleichzeitig kann sie eine Legalisierung genehmigungsfähiger Bauten herbeiführen.

### **2. Rechtsfolgen**

Nach dem Baugesetzbuch handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 61 um einen sog. einfachen Bebauungsplan. Dieser unterscheidet sich von einem sog. qualifizierten Bebauungsplan darin, dass er keine Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen enthält. Es besteht jedoch eine ausreichende Regelungsdichte, um die Zielsetzung des Bebauungsplanes in seiner zu leistenden Konkretetheit und Eindeutigkeit zu gewährleisten. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

## **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 17,7 ha. Davon werden 16,3 ha private Gartengrundstücke festgesetzt. Im Gartengebiet befinden sich 175 Gartengrundstücke einschließlich der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke.

## **2. Kosten und Finanzierung**

Da in dem Bebauungsplan keine weiteren Erschließungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen festgesetzt worden sind, fallen keine Kosten an.

Neumünster, den 19. März 2004  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)

Diese Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung am 22.06.2004 gebilligt.

Neumünster, den 23. Juni 2004  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung –  
Im Auftrag

gez. Heilmann

L.S.

(Heilmann)