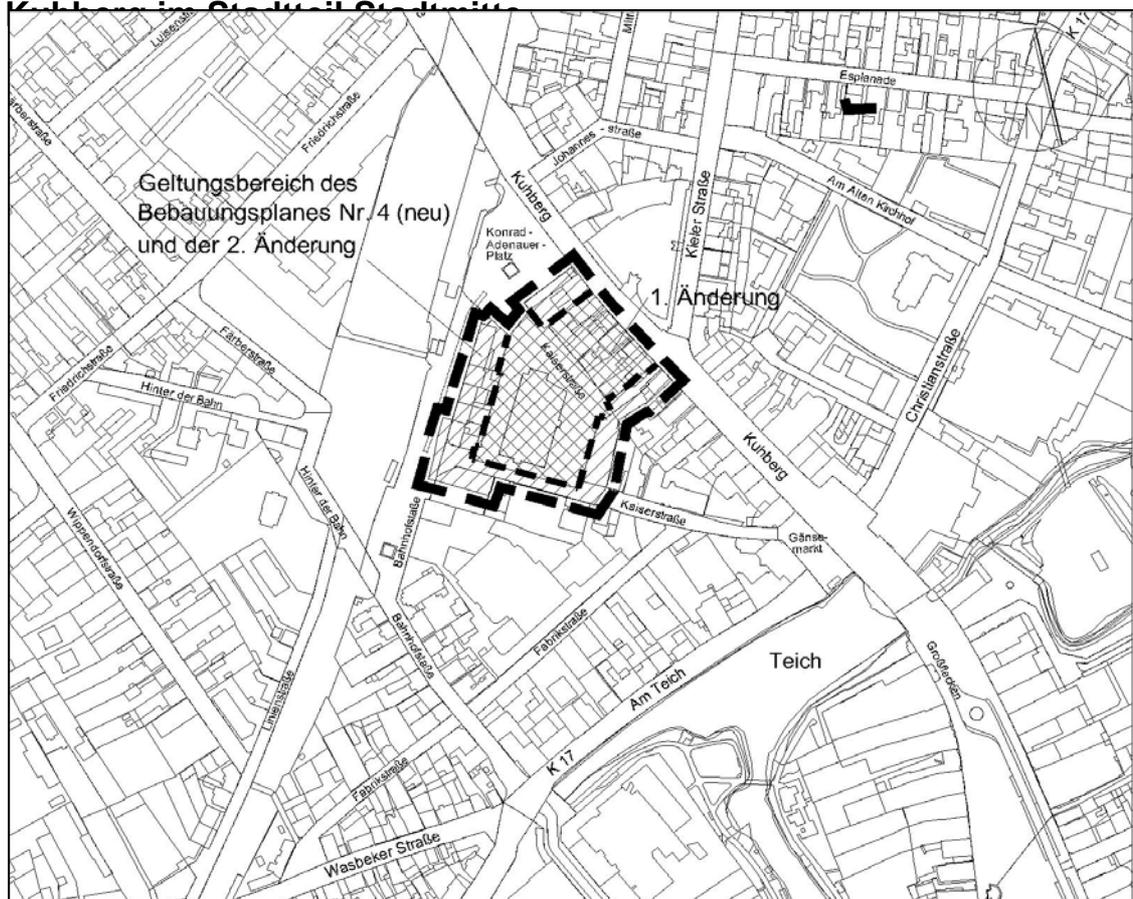




BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 (NEU) - BAHNHOFSTRAÙE / KUHBERG / KAISERSTRAÙE

für das Gebiet an der Bahnhofstraße zwischen Kaiserstraße und



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/712-0

Stand: 02. Mai 2006
Anlagen: 11

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Planungserfordernis
3. Plangebiet
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes
2. Stand der Planumsetzung
3. Rechtsfolgen der Aufhebung
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionen
5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

C. UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Festsetzungen und des Standortes
2. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und Überwachung der erheblichen Auswirkungen
4. Zusammenfassung

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. Im Gegensatz zu bestimmten Aufstellungs-, Änderungs- oder Ergänzungsverfahren kann jedoch bei einer Planaufhebung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB keine Anwendung finden.

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

Am 24.06.2004 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) verabschiedet. Die Novellierung des Baugesetzbuches trat am 20.07.2004 in Kraft. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Im Rahmen einer aktuellen Überprüfung von Bebauungsplänen der Stadt Neumünster wurde durch die Verwaltung festgestellt, dass 28 Bebauungsplan- bzw. Änderungssatzungen sowie zwei Aufhebungssatzungen an Verfahrens- oder Formfehlern leiden, die zu ihrer Nichtanwendbarkeit führen. Die Satzungen haben daher faktisch zu keinem Zeitpunkt Rechtskraft entfaltet. In einigen weiteren Fällen betrifft die Unwirksamkeit von Bebauungsplänen auch nachfolgende Planänderungen, die nicht als eigenständige Änderungspläne betrachtet und angewendet werden können.

Grundsätzlich können Verfahrens- und Formfehler bei Bebauungsplänen durch ergänzendes Verfahren, d.h. durch Wiederholung der fehlerbehafteten sowie der nachfolgenden Verfahrensschritte, geheilt werden. Die Möglichkeit einer Heilung durch Nachholen der Planausfertigung und Bekanntmachung setzt allerdings voraus, dass seit dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine entscheidende Änderung der Rechts- oder Sachlage eingetreten ist, vor deren Hintergrund u.U. andere Abwägungsentscheidungen zu treffen wären. Für den Großteil der unwirksamen, überwiegend aus den 60er und 70er Jahren datierenden Bebauungspläne ist dagegen eine zwischenzeitlich deutlich geänderte Rechts- und konkrete Sachlage eingetreten, die eine Anwendung dieses Heilungsverfahrens ausschließt.

Bei dem vorliegenden, in den Jahren 1963 - 1965 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 4 (neu) „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ besteht der Verfahrensfehler darin, dass die Plansatzung nicht ausgefertigt worden ist. Die vor ihrer Verkündung erfolgende Ausfertigung einer Rechtsvorschrift durch das zuständige Organ - hier: den Oberbürgermeister - gilt als Beleg ihrer Authentizität und ist erforderlicher Bestandteil des Normgebungsverfahrens. Nicht oder nicht ordnungsgemäß ausgefertigte Satzungen können daher keine Rechtswirkung entfalten. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) befindet sich auf dem Plandokument kein Ausfertigungsvermerk. Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Schleswig-Holstein vom 07.05.1998 - 1 K 13.97 - kann zwar der Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss als Planausfertigung gewertet werden, sofern nachfolgend keine inhaltlichen Änderungen des Planes (z.B. aufgrund von Auflagen im Genehmigungsbescheid) vorgenommen wurden. Dies setzt allerdings ebenfalls voraus, dass dieser Vermerk von dem für die Ausfertigung zuständigen Gemeindeorgan erfolgte; vorliegend wurde der Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss jedoch nicht vom Oberbürgermeister, sondern vom Stadtbaurat unterschrieben und zudem nicht datiert; er kann mithin nicht als Ausfertigung gewertet werden. Die am 15.12.1965 erfolgte Bekanntmachung über die Genehmigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist daher nicht wirksam, und der Plan hat insofern faktisch zu keinem Zeitpunkt Rechtskraft erlangt. Der begangene Verfahrensfehler ist dauerhaft beachtlich, da er nicht dem Vorbehalt einer Geltendmachung innerhalb bestimmter Frist (gemäß § 214 BauGB sowie § 4 Abs. 3 und 4 GO) unterliegt.

Während der Jahre 1974 - 1975 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) durchgeführt, mittels derer ein Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes neu überplant wurde. Die Planänderungen beziehen sich insbesondere auf die vorgesehene Errichtung eines Parkhauses im Bereich zwischen Kaiserstraße und Kuhberg anstelle der hier ursprünglich vorgesehenen Parkplatzanlage. Auch diese Änderung leidet an einem Verfahrensfehler, denn sie wurde erst nach der bereits erfolgten öffentlichen Bekanntmachung über die Genehmigung und das Inkrafttreten ausgefertigt. Die Satzung über die 1. Änderung ist daher ebenfalls nicht wirksam geworden.

Die in den Jahren 1984 - 1986 erfolgte Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 129 „Kuhberg/Großflecken/Lütjenstraße/ Kleinflecken“ diente v.a. dem Ausschluss von Spielhallen, Sexshops u.ä. im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt. Mit diesem Bebauungsplan wurde u.a. auch eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) verbunden, da die generellen Zielvorstellungen hinsichtlich eines Ausschlusses dieser Nutzungen auch für andere Teile der Innenstadt Anwendung finden sollten. Des weiteren sollte eine für die einbezogenen Bereiche eine Anwendung der BauNVO 1977 begründet werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) ist damit nicht als eigenständiger Bebauungsplan zu betrachten; sie hat unabhängig vom Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 4 (neu) keinen Bestand und kann daher bei dessen Unwirksamkeit ebenfalls nicht angewendet werden.

Als unwirksam erkannte Bebauungspläne dürfen bei der Beurteilung von Vorhaben keine Anwendung finden. Insoweit greift in den meisten Fällen der o.g. Pläne dann unmittelbar zunächst § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage. Die Erkenntnis über die Nichtanwendbarkeit der Pläne wurde der Bauaufsicht der Stadt Neumünster unverzüglich mitgeteilt. Gemäß einschlägiger Rechtskommentierung ist die Gemeinde darüber hinaus gehalten, den Rechtsschein, der von nicht anwendbaren Bebauungsplänen ausgeht, zu beseitigen; hierfür stehen grundsätzlich drei Optionen zur Wahl:

- a) **Heilung** des Planes durch Nachholen der fehlerhaften bzw. unwirksamen Verfahrensschritte: Unwirksame Bebauungspläne, bei denen sich die Sach- und Rechtslage seit gescheitertem Inkraftsetzen nicht wesentlich geändert hat, können gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durch Wiederholung der fehlerhaften Verfahrensschritte - hier: Ausfertigung und

Schlussbekanntmachung - geheilt werden (s.o.). Die Pläne können entweder zu einem aktuellen Zeitpunkt (Tag nach erfolgter erneuter Bekanntmachung) oder mit Rückwirkung in Kraft gesetzt werden.

b) Ersatzlose **Aufhebung** des unwirksamen Planes:

Eine ersatzlose Aufhebung eines unwirksamen B-Planes kommt in Betracht, wenn dieser als lenkendes Mittel zur weiteren Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erforderlich ist, da die zwischenzeitlich eingetretenen Verhältnisse eine Beurteilung hinzutretender Vorhaben auf der Grundlage unmittelbar geltender gesetzlicher Vorschriften (i.d.R. § 34 BauGB) hinreichend ermöglichen und hierauf basierend eine geordnete künftige Entwicklung sichergestellt ist. Dies trifft i.d.R. zu, wenn ein Plangebiet den Festsetzungen eines B-Planes entsprechend erschlossen und weitestgehend bebaut worden ist und somit ein zuverlässiger Beurteilungsrahmen für weitere Nutzungen besteht. Zur Aufhebung eines B-Planes ist in jedem Falle die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

c) **Ersatz** des Planes durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes:

Sofern sich für den Geltungsbereich eines unwirksamen Bebauungsplanes geänderte Rahmenbedingungen und/oder Planungsziele ergeben haben, die eine Aufrechterhaltung des Planes unmöglich oder städtebaulich nicht erwünscht erscheinen lassen, ist dieser Plan aufzuheben und durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die neuen Planungsziele von denen im unwirksamen Bebauungsplan dargelegten so deutlich abweichen, dass eine Fortführung des gescheiterten Verfahrens durch Wiederholung von Verfahrensschritten nicht zweckmäßig erscheint.

Eine entsprechende Prüfung hinsichtlich der o.g. Verfahrensoptionen ist für die von der Nichtanwendbarkeit betroffenen Bebauungspläne durchgeführt worden. Hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ wurde hierbei folgendes festgestellt:

- Eine **Heilung** des Planes durch Wiederholung der fehlerbehafteten Verfahrensschritte (Ausfertigung und Schlussbekanntmachung) ist aufgrund mehrerer Umstände nicht möglich: Bereits der seit gescheiterter Inkraftsetzung vergangene Zeitraum von rd. 40 Jahren legt die Annahme einer geänderten Sach- und Rechtslage nahe (nach einschlägiger Rechtsprechung ist hiervon bereits bei einem Zeitraum von rd. 15 Jahren auszugehen); auch faktisch hat sich durch mehrere in der Zwischenzeit auf Bundes- und Landesebene erlassene Gesetze eine deutlich abweichende Rechtssituation ergeben, z.B. durch die Einführung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft im Jahre 1993 durch den § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Des Weiteren ist zweifelhaft, ob der für die Ausfertigung zuständige heute amtierende Bürgermeister die Authentizität des Planes, d.h. dessen Übereinstimmung mit dem von der Ratsversammlung im Jahre 1978 als Satzung beschlossenen Planexemplar, bescheinigen könnte.
- Der **Ersatz** des Planes durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da das Plangebiet vollständig entsprechend der intendierten Planungsziele erschlossen und genutzt ist. Weitergehender Regelungsbedarf oder eine geänderte städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet, durch das sich die Notwendigkeit einer verbindlichen Bauleitplanung ergeben würde, besteht hier nicht (siehe hierzu auch die folgenden Ausführungen dieser Begründung).

Aus den o.g. Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 4 (neu) „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung bezieht sich hierbei jedoch nicht auf den ohnehin unwirksamen Bebauungsplan, sondern auf den von ihm ausgehenden Rechtsschein. Sie hat

mithin keinen konstitutiven - Rechtswirkung begründenden -, sondern lediglich deklaratorischen - klarstellenden - Charakter.

Durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) tritt der überholte Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ einschließlich seiner Änderung „A“ in diesem Bereich gleichsam wieder hervor. Dieser Bebauungsplan wurde als Durchführungsplan Nr. 4 im Jahre 1953, seine Änderung „A“ in den Jahren 1957 und 1958 festgestellt. Nach Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) 1960 erfolgte seine Überleitung als Bebauungsplan. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) wurden große Teile seines Geltungsbereiches neu überplant und seine Regelungen durch dessen Festsetzungen ersetzt. Da sich die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 zwischenzeitlich überholt haben, soll dieser in einem separaten Verfahren ebenfalls aufgehoben werden.

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Neumünsters unmittelbar südlich des Bahnhofes. Es erstreckt sich über eine Fläche von rd. 1,7 Hektar; im Norden wird es durch die Bahnanlagen, im Westen durch die Kaiserstraße und im Osten durch den Kuhberg, eine der Hauptgeschäftsstraßen Neumünsters, begrenzt. Der Planbereich wird insbesondere durch seine Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und die hier angesiedelten bahnorientierten Nutzungen und Anlagen wie Bahnhofsvorplatz und zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 4 war Grundlage für die Neuordnung des Bereiches, der nach dem 2. Weltkrieg nur noch eine lückenhafte Bebauung aufwies. Heute sind die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sowie seiner unmittelbaren Umgebung ihrem innerstädtischen Standort entsprechend hochverdichtet bebaut. Die bis zu achtgeschossigen Gebäude nehmen vorwiegend Geschäfts-, Verwaltungs- und Büronutzungen, in den oberen Geschossen z.T. auch Wohnungen auf. Entlang des Kuhbergs werden die Erdgeschossbereiche der Gebäude durchgehend von Ladennutzungen eingenommen. Südlich des ZOB im Bereich zwischen Kaiserstraße und Kuhberg befindet sich des weiteren ein dreigeschossiges Parkhaus, dessen Nutzung vorwiegend im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Bahnhof sowie dem dichten Geschäftsbesatz in der Umgebung zu sehen ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Verkehrsflächen von Kuhberg, Kaiserstraße, Bahnhofstraße und Konrad-Adenauer-Platz. Der Konrad-Adenauer-Platz als Bahnhofsvorplatz ist als Umfahrt für PKW und Taxis mit einigen Kurzzeitparkplätzen, die Bahnhofstraße dagegen als zentraler Omnibusbahnhof gestaltet und in diesem Abschnitt nur für den Busverkehr geöffnet. Ausgehend von der Kaiserstraße, führt eine weitere Erschließungsschleife in das Gebiet hinein, die als Umfahrt des hier gelegenen Parkhauses auch dessen abfließenden Verkehr aufnimmt.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Der Standort des Finanzamtes Neumünster an der Ecke Bahnhofstraße / Konrad-Adenauer-Platz ist mit einer Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ versehen. Des weiteren werden die Verkehrsflächen der Bahnhofstraße, des Konrad-Adenauer-Platzes sowie des Kuhbergs als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster trifft für den Plangeltungsbereich keine weiteren Ziel-
aussagen.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den
Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm
Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region
K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet
sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie des baulich
zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussa-
gen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten.

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“
in den Jahren 1963 - 1965 verband sich die Absicht, die bis dato geltenden Regelungen des
Durchführungsplanes Nr. 4 aus dem Jahre 1951 - bzw. dessen Änderung „A“ von 1957 - durch
Festsetzungen abzulösen, die an die seinerzeit aktuellen Anforderungen angepasst waren. Dies
betraf insbesondere die größere Dimensionierung der in der Plangebietsmitte vorgesehenen Park-
platzanlage sowie die Gestaltung der diese Anlage umgebenden Randbebauung.

Der Lage des Plangebietes entsprechend werden die Baugrundstücke als Kerngebiet, die Bauwei-
se als geschlossen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die differenziert fest-
gesetzte Anzahl der Vollgeschosse geregelt: Für die unmittelbar am Bahnhofsvorplatz gelegenen
Gebäude sind sieben bzw. acht Geschosse als zulässig vorgesehen, für die straßenbegleitende Be-
bauung entlang des Kuhbergs, der Kaiserstraße und der Bahnhofstraße vier Vollgeschosse. Die
rückwärtige und zur inneren Parkplatzfläche orientierte Bebauung sollte auf ein bzw. zwei Voll-
geschosse beschränkt bleiben. Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils als zwingende Vorgabe fest-
gesetzt.

Die festgesetzten Erschließungsflächen umfasst einen Abschnitt der Kaiserstraße und eine sowohl
von der Kaiserstraße als auch vom Konrad-Adenauer-Platz erschlossene umfassende Parkplatzan-
lage. Diese sollte gegenüber ihrem seinerzeit vorhandenen Zustand erheblich erweitert werden,
wodurch ein Abbruch mehrerer Gebäude an der Kaiserstraße erforderlich wurde. Am östlichen
Rand des Parkplatzes ist eine unterirdischen Fahrradstandes für ca. 240 Fahrräder sowie eine WC-
Anlage vorgesehen. Des weiteren ist zwischen Parkplatz und Kuhberg ein Fußwegdurchgang
festgesetzt, der in Höhe der Kieler Straße auf den Kuhberg mündet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) umfasst im wesentlichen die ursprünglich für
eine Parkplatzanlage vorgesehene Fläche. Die Festsetzung des Parkplatzes wird durch die eines
dreigeschossigen Parkhauses mit großzügig dimensionierten umlaufenden Verkehrsflächen er-
setzt. Dieses Parkhaus sollte jeweils rd. 200 öffentliche Parkplätze und private Stellplätze für An-
lieger umfassen. Das Maß der baulichen Nutzung für das Parkhausgrundstück ist mit einer Grund-
flächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 angegeben. Im Zusammenhang mit
dieser Änderung wurde auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Bauzeile östlich der
Parkhausumfahrt von ehemals zwei auf drei Geschosse erhöht.

Durch die in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 129 aufgestellte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) wurde die Zulässigkeit kerngebietstypischen Nutzungskataloges insoweit eingeschränkt, als Nutzungen wie Spielhallen, Sexshops etc. ausgeschlossen wurden. Wie obenstehend ausgeführt, ist bei Unwirksamkeit des Ursprungs-Bebauungsplanes auch diese Änderung nicht anwendbar.

2. Stand der Planumsetzung

Die Erschließung des Plangebietes wurde gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) bzw. seiner 1. Änderung hergestellt; dies betrifft sowohl die Erschließungsanlagen für den motorisierten Verkehr als auch die in der Planung vorgesehene Fußwegverbindung. Das städtische Grundstück in der Plangebietsmitte wurde entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit einem Parkhaus bebaut. Auch die bauliche und sonstige Nutzung der privaten Baugrundstücke entspricht insgesamt den intendierten Planfestsetzungen. Die Bebauung kann insgesamt als weitgehend abgeschlossen betrachtet werden.

3. Rechtsfolgen der Aufhebung

Aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) unterliegt das Plangebiet - unabhängig von der förmlichen Planaufhebung - bereits derzeit dem Zulässigkeitsregime des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Maßgeblich für diese Zuordnung ist die Qualifizierung des Bereiches als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“. Vorhaben sind hier zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Des weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben. Sofern die Eigenart der Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit der Art eines Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ausschließlich nach dem Zulässigkeitskatalog des jeweiligen Baugebietes. Dies ist vorliegend der Fall; die Eigenart des Gebietes entspricht insgesamt einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO.

Der planungsrechtliche Beurteilungsrahmen, der aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes zwar bereits zum heutigen Zeitpunkt gilt, durch die Planaufhebung jedoch eindeutig festgeschrieben wird, weicht zunächst nicht wesentlich von den ursprünglich beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes ab. Eine „Feinsteuerung“ zulässiger und unzulässiger Nutzungen, wie sie v.a. in den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung enthalten ist (Ausschluss von Spielhallen, Sexshops etc.) wird auf der Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB nicht mehr möglich sein. Sofern sich künftig eine städtebauliche Notwendigkeit für die Aufrechterhaltung solcher Steuerungsinstrumente erkennen lässt, ist ggf. die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplanes mit entsprechendem Regelungsgehalt zu erwägen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist den vorhandenen und absehbaren künftigen Anforderungen entsprechend vollständig hergestellt; weiterer Erschließungsbedarf besteht aus

derzeitiger Sicht nicht mehr. Dies gilt ebenso für die vorhandenen Anlagen zur zentralen Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Hinsichtlich der Immissionssituation ist festzustellen, dass das Plangebiet erheblichen Lärmeinwirkungen unterliegt, die von den benachbarten Verkehrsanlagen ausgehen. Zu den Emissionsquellen gehören insbesondere die Verkehre auf dem zentralen Omnibusbahnhof, dem Bahnhofsvorplatz, der Straße Kuhberg sowie den Bahnanlagen. Diese Einwirkungen sind angesichts des innerstädtischen Standortes des Plangebietes und seiner städtebaulichen Bestimmung als zumutbar anzusehen. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes sind im Plangebiet aufgrund der örtlichen Situation nicht umsetzbar.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Falle der Aufhebung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob bei einer nachfolgenden Vorhabenbeurteilung auf der Grundlage von § 34 BauGB weitergehende Bebauungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verwirklicht werden können, die somit einen schwereren Eingriff in die Belange von Boden, Natur und Landschaft darstellen würden. Dies ist vorliegend nicht der Fall; die Nutzungsmöglichkeiten, die sich ohne Berücksichtigung des Bebauungsplanes bei Anwendung des Einfügungsgebotes ergeben, bewegen sich im Rahmen der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen..

Entscheidend für die Beurteilung der Auswirkungen der Planaufhebung ist jedoch der Umstand, dass der Bebauungsplan ohnehin keine Anwendung bei der Beurteilung von Vorhaben findet, und dass sich durch seine Aufhebung somit keine Änderung des faktischen Status Quo hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt. Ein entsprechender Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

C. UMWELTBERICHT

Auf der Grundlage der Vorschriften des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Sofern ein Bauleitplan in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, geändert oder ergänzt, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die Möglichkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist jedoch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen nicht gegeben. Es ist daher - unabhängig von den zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planaufhebung - in jedem Fall eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes; der Umweltbericht wird analog zur Erhebung der umweltrelevanten Informationen fortgeschrieben.

Er bildet einen gesonderten Bestandteil der vorliegenden Begründung. Die umweltbezogenen Aussagen zu der vorliegenden Planung einschließlich einer allgemein verständlichen Zusammenfassung können dem Umweltbericht entnommen werden.

1. Beschreibung der Festsetzungen und des Standortes

Der im Jahre 1965 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 4 (neu) „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ erstreckt sich über einen innerstädtischen Standort unmittelbar gegenüber des Hauptbahnhofes. Er bildete die Grundlage für die Errichtung einer Großteils der heute hier befindlichen Gebäude, u.a. des Parkhauses an der Kaiserstraße. Die Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes aufgrund eines Ausfertigungs- und Bekanntmachungsmangels wurde erst kürzlich festgestellt. Ziel und Zweck des nunmehr durchgeführten Bauleitplanverfahrens besteht in der Aufhebung des Bebauungsplanes; hierdurch soll der von ihm ausgehende Rechtsschein beseitigt werden.

2. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt, bezogen auf das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt, das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) keine Veränderung. Da der Bebauungsplan nicht anwendbar ist, richtet sich die Vorhabenbeurteilung bereits zum heutigen Zeitpunkt nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB. Durch die Planaufhebung wird dieser rechtliche Status nicht berührt; insofern werden auch keine Auswirkungen auf umweltrelevante Belange ausgelöst.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Wie vorstehend ausgeführt, bewirkt die Aufhebung des Bebauungsplanes keine faktische Veränderung des rechtlichen Status Quo hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet. Auch gegenüber dem mit den beabsichtigten, jedoch nicht anwendbaren Planfestsetzungen beschriebenen Zulässigkeitsrahmen ergibt sich durch die Planaufhebung keine entscheidende Abweichung. Die absehbare Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet wird daher durch die Aufhebung nicht beeinflusst.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich von umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die ersatzweise Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu erzielen wären, sind nicht erforderlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten als die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich angesichts des angestrebten Planungsziels - Beseitigung des Rechtsscheins - nicht.

Technische Verfahren sind bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht anzuwenden. Auch die Durchführung von Monitoring-Maßnahmen ist entbehrlich, da die Planaufhebung keine Veränderung im rechtlichen Status Quo verursacht.

4. Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ keine erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da sich die faktische Rechtslage hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen im Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Stand nicht ändert.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) unter Einbeziehung seiner 1. Änderung umfasst folgende Flächen:

Kerngebiet (MK)	0,77 ha	45,8 %
Kerngebiet (MK) - Parkhaus	0,21 ha	12,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,70 ha</u>	<u>41,7 %</u>
Gesamtfläche	<u>1,68 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Neumünster oder andere Betroffene.

Die Planaufhebung begründet auch keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Neumünster auf der Grundlage der §§ 39 (Vertrauensschaden) und 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer baulichen Nutzung). Auf den Grundstücken im Plangebiet getroffene Aufwendungen verlieren durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht an Wert, da die künftig gegebenen Nutzungsmöglichkeiten nicht wesentlich hinter dem Zulässigkeitsrahmen zurückbleiben, der durch die beabsichtigten Planfestsetzungen vorgegeben werden sollte. Auch eine Wertminderung der Baugrundstücke tritt gegenüber dem derzeitigen Rechtsstand nicht ein, da der Aufhebung eine nur deklaratorische Funktion zukommt und sich die rechtliche Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben faktisch nicht ändert.

Neumünster, den 02. Mai 2006
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)