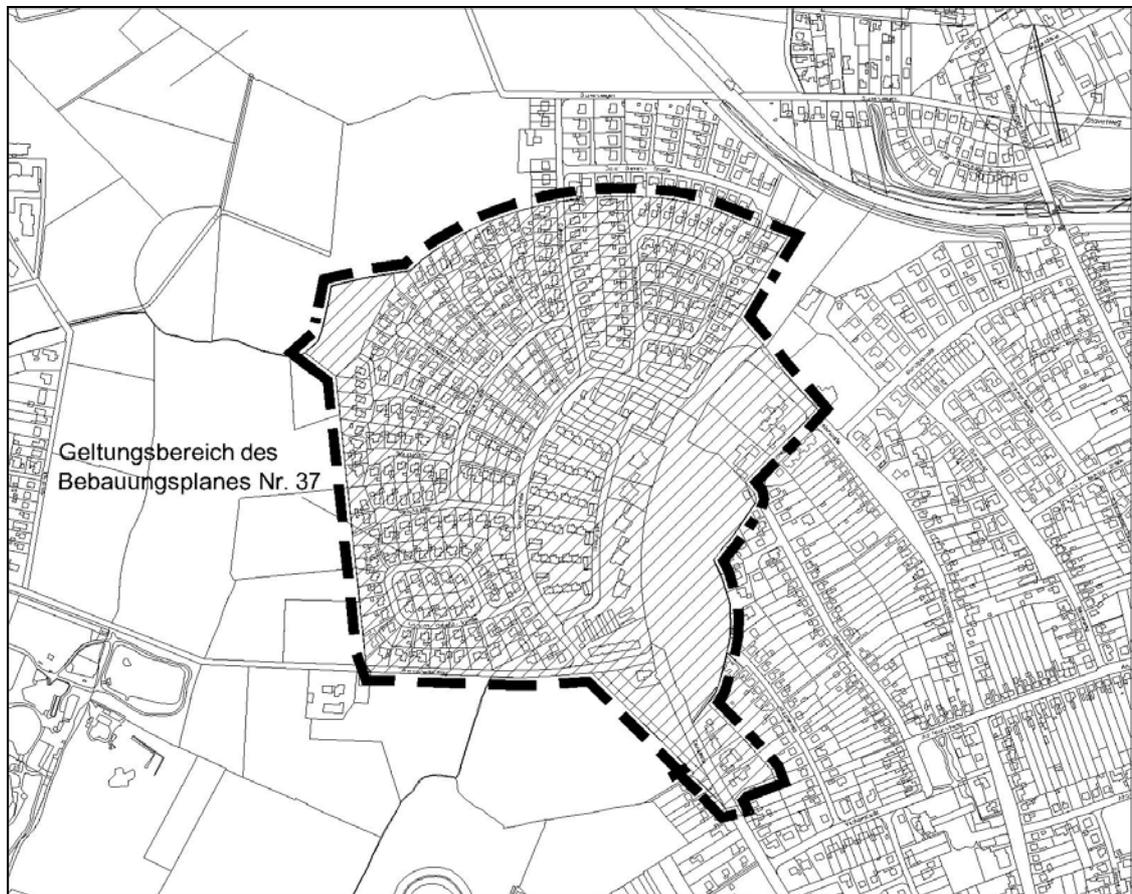




BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 - NEUE GARTENSTADT -

für das Gebiet der Neuen Gartenstadt zwischen dem Prehnfelder Weg, den Baugrundstücken am Akazienweg, Ulmenweg, der Rintelenstraße und der Detlev-Sievers-Straße sowie den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Stadtteil Gartenstadt



Übersichtsplan M 1 : 10.000

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 1967/68 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 37 „Neue Gartenstadt“ 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. 37 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 dieser Vermerk von dem für die Ausfertigung zuständigen Gemeindeorgan erfolgte. Dies trifft zwar vorliegend zu, der Vermerk kann aber dennoch nicht als Ausfertigung gewertet werden, da nachfolgend inhaltlichen Änderungen des Planes aufgrund von Auflagen im Genehmigungsbescheid vorgenommen wurden. Die am 29.10.1968 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.

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. 37 „Neue Gartenstadt“ 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 über 30 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 1968 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. 37 „Neue Gartenstadt“ 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.

Die Aufhebung betrifft nicht die in den Jahren 1975 - 1977 aufgestellte 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Neue Gartenstadt“. Diese Ergänzung umfasst einen eigenen Geltungsbereich und ein vollständiges städtebauliches Regelwerk. Sie stellt somit eine eigenständige Norm dar, deren Anwendung nicht auf die Wirksamkeit des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 37 angewiesen ist.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in ca. 3 Km Entfernung nordwestlich der Innenstadt Neumünsters am Siedlungsrand des Stadtteils Gartenstadt und erstreckt sich über eine Fläche von rd. 41 Hektar. Es umfasst das ausgedehnte Wohnquartier „Neue Gartenstadt“; das Viertel ist ab Mitte der 60er Jahre auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 37 als Erweiterung der „Alten Gartenstadt“, einer genossenschaftlichen Wohnsiedlung aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts, entstanden. Im Gegensatz zur „Alten Gartenstadt“ erfolgte die Erweiterung jedoch nicht nach den Grundsätzen gartenstädtischen Siedlungsbaus, sondern bildet eine zeittypische Wohnquartiersplanung der 60er Jahre: Durch die Mischung unterschiedlicher Wohnformen sollte eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erzielt werden. Auch die angestrebte Bildung überschaubarer Nachbarschaftseinhei-

ten lässt sich in der Planung erkennen. Das Zentrum des Gebietes markieren bis zu 8-geschossige Punkthochhäuser. Insgesamt wurden in dem Gebiet rund 450 Wohnungen errichtet, davon etwa 2/3 als Einfamilienheime. Im nördöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf den Grundstücken Ulmenweg Rintelenstr. 61 / Ulmenweg 65 der Standort des Jugendgemeinschaftswerks, einer Betreuungs- und Ausbildungseinrichtung für Jugendliche, die vom Hilfswerk der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche betrieben wird.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über ein differenziert gegliedertes System aus Sammelstraßen, Ringerschließungen und Anliegerstraßen, die als Sackgassen ausgebildet sind. Den östlichen Abschluss des Quartiers markiert der Osterhofpark, ein großzügiger Grünzug in Verlängerung der Carlstraße. Diese Grünfläche setzt das Gebiet von der benachbarten „Alten Gartenstadt“, einem Wohnsiedlungsbereich aus den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts, ab. Im Norden wurde erfolgte in den 70er Jahren eine Erschließung weiterer Wohngrundstücke im Bereich zwischen Detlev-Sievers-Straße und Stoverseegegen; im Westen und Süden grenzen dagegen weiterhin landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Wohnbauflächen dar; der im Geltungsbereich befindlich Grünzug ist als Grünfläche - Parkanlage / Kinderspielplatz - dargestellt. Im Bereich zwischen Rintelenstraße, Domagkstraße und Ulmenweg nordöstlich des Gebietes ist ein größerer Standort mit Gemeinbedarfsflächen vorgesehen, der die Zweckbestimmungen „Schule“, „kirchliche Einrichtungen“ und „Jugendheim“ umfasst. Hiervon liegt der mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellte Standort des o.g. Jugendgemeinschaftswerks innerhalb des Plangebietes.

Die bestehenden Nutzungen im Gebiet stehen somit in weitgehender Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster sieht für den Wohnsiedlungsbereich der Neuen Gartenstadt das Entwicklungsziel einer Erhöhung der Freiraumqualitäten der Straßenräume vor; für die Bereiche mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung wird des weiteren eine Verbesserung der wohnungsbezogenen Freiräume vorgeschlagen. Der südliche und östliche Siedlungsrand ist hier mit einer Darstellung versehen, die die Grenze der baulichen Entwicklung markiert.

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 Aussagen 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. 37 „Neue Gartenstadt“ verband sich die Absicht, ein umfassendes neues Wohnquartier am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes zur Deckung des seinerzeit anstehenden Wohnraumbedarfes zu erschließen. Die Siedlungskonzeption ist geprägt durch das differenzierte Angebot unterschiedlicher Wohnformen und die zeittypische Planung gegliederter und aufgelockerter Nachbarschaften. Zur Erschließung des Gebietes war eine Verlängerung der Carlstraße vorgesehen, die in nordöstlicher Richtung über das Plangebiet hinaus verlängert, im weiteren Verlauf mittels einer Überführung über die Bahntrasse Neumünster - Rendsburg geführt und schließlich an den Autobahnzubringer zur BAB 7 angeschlossen werden sollte. Auf diese Weise sollte der Carlstraße die Funktion einer umgehungsartigen Sammelstraße im nordwestlichen Stadtgebiet zukommen. Die interne Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 schließt an diese vorgesehene übergeordnete Straßenverbindung an und besteht aus einem System hierarchisch gegliederter Wohnsammel- und Anliegerstraßen. Die Wohnsammelstraßen sind als Ringstraßen, die Anliegerstraßen zumeist als Sackgassen mit Wendeanlagen ausgeprägt.

Für die Baugrundstücke sieht der Bebauungsplan eine differenzierte Festsetzung von Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten vor. Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücke befinden sich im Zentrum des Quartiers; hier sollten neben Wohnnutzungen auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes wie Ladengeschäfte, Arztpraxen etc. entstehen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sehen eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 vor. Die Bereiche, die sich unmittelbar um das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Zentrum des Plangebietes gruppieren, sind als Reine Wohngebiete vorgesehen. Sie werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiter untergliedert in Teilbereiche für ein-, zwei- und dreigeschossige Bebauung. Die Teilgebiete mit einer eingeschossigen Bebauung waren für Einfamilienwohnheime, sowohl in freistehender Bauweise als auch als Reihen- oder Kettenhäuser, vorgesehen. In den Bereichen maximal zweigeschossiger Bebauung sollten Mehrfamilienhäuser als Zeilenbauten in offener Bauweise errichtet werden, während die dreigeschossigen Bereiche für Punkthäuser vorgesehen waren. Durch eine in den textlichen Festsetzungen vorgesehene Regelung wurde in diesen Bereichen die Errichtung von bis zu achtgeschossigen Gebäuden als Ausnahme ermöglicht. Die GRZ ist für die mit 0,3 bzw. 0,4, die GFZ je nach zulässiger Geschossanzahl mit Werten zwischen 0,4 und 0,9 festgesetzt. Für die Grundstücke am südlichen und westlichen Rand des Baugebietes ist eine Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet getroffen; das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Vollgeschoss und GRZ- sowie GFZ-Werten von 0,2 für diese Bereiche deutlich niedriger festgelegt. Für alle Baugrundstücke enthält der Bebauungsplan des weiteren gestalterische Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedigungen sowie zur Gestaltung der Vorgartenbereiche.

Der Bebauungsplan sieht zwei größere Grünflächenstandorte mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor: Im Südosten des Gebietes befindet sich der ca. 4 ha große Osterhofpark, der eine Freiflächenzäsur zwischen der Neuen Gartenstadt und dem östlich angrenzenden Altsiedlungsbereich darstellt. Ein weiterer, rd. 9.000 m² großer Spielplatz ist im Nordwesten des Gebietes am Übergang zum freien Landschaftsraum vorgesehen.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 37 wurde in den Jahren 1975 - 1978 ein Verfahren zur 1. Ergänzung durchgeführt. Das Planaufstellungsverfahren war mit dem Verfahrensfehler der verspäteten Ausfertigung behaftet; dieser Fehler wurde jedoch später durch erneute Bekanntmachung behoben und die Planung zum 01.01.1998 in Kraft gesetzt. Durch die 1. Ergänzung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 im Norden um eine Fläche von rd. 5,8 ha erweitert; in diesem Bereich wurden Festsetzungen zur Erschließung weiterer Wohnbaugrundstücke entlang der Detlef-Sievers-Straße getroffen. Im Geltungsbereich dieser Erweiterung wird ein komplettes städtebauliches Regelwerk begründet, das als selbständige Planung unabhängig vom Ursprungs-Bebauungsplan Bestand hat und von dessen Unwirksamkeit insofern nicht betroffen ist.

2. Stand der Planumsetzung

Der Ausbau der im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzten Erschließungsanlagen sowie die Bebauung der Grundstücke erfolgte im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Grundstücke im Plangebiet sind heute vollständig bebaut; der Bestand entspricht weitestgehend dem seinerzeit verfolgten Siedlungskonzept sowie den entsprechenden Planfestsetzungen. Die städtebauliche Absicht, durch differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein gegliedertes und aufgelockertes Wohnquartier zu bilden, lässt sich anhand der vorhandenen baulichen Ausprägungen nachvollziehen. Im Bereich zwischen Ohmstraße und dem Osterhofpark wurde, die entsprechenden Ausnahmemöglichkeiten des Bebauungsplanes ausnutzend, eine Bebauung mit achtgeschossigen Punkthochhäusern errichtet, die als städtebauliche Dominanten die Quartiersmitte markieren. Zu den Gebietsrändern hin entwickelt sich eine Bebauung mit abnehmender Geschossigkeit und Verdichtung.

Während das gebietsinterne Erschließungssystem nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig hergestellt worden ist, erfolgte der ebenfalls in der Planung vorgesehene Bau einer größeren Parkplatzanlage im Südwesten des Gebietes sowie der Ausbau der geplanten nördlichen Verlängerung der Carlstraße nicht. Die Carlstraße endet auf Höhe des Prehnfelder Wegs; im weiteren Verlauf wurde von dieser ehemals vorgesehenen Trasse lediglich ein kleines Teilstück zur Verbindung der Röntgenstraße mit der Rintelenstraße hergestellt. Die Herstellung der ursprünglich geplanten Verlängerung der Carlstraße bis zum Autobahnzubringer wird seitens der Stadt Neumünster nicht mehr angestrebt. Diese Straßenverbindung wurde im Flächennutzungsplan 1990 nicht mehr dargestellt; im weiteren Verlauf ist die ehemals geplante Trasse bereits durch andere bauliche Nutzungen, u.a. durch neue Wohngebiet südlich und nördlich der Straße Stoversee, belegt. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist daher - unabhängig von dessen Unwirksamkeit - funktionslos geworden.

3. Rechtsfolgen der Aufhebung

Aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 37 unterliegt das Plangebiet - unabhängig von der förmlichen Planaufhebung - bereits derzeit dem Zulässigkeitsregime des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Maßgeblich für die 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 Vor-

habens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ausschließlich nach dem Zulässigkeitskatalog des jeweiligen Baugebietes. Dies ist vorliegend der Fall; die Eigenart des Gebietes entspricht jeweils zu Teilen einem Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiet sowie einem Kleinsiedlungsgebiet.

Der planungsrechtliche Beurteilungsrahmen, der aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes zwar bereits zum heutigen Zeitpunkt gilt, durch die Planaufhebung jedoch eindeutig festgeschrieben wird, weicht nicht wesentlich von den ursprünglich beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes ab. Eine Ausnahme von dieser Feststellung betrifft jedoch die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zur Grundstückseinfriedigung und Vorgartengestaltung: Da die Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB nur bodenrechtlich relevante Belange und mithin keine baugestalterischen Erwägungen umfasst, besteht künftig keine Rechtsgrundlage für die Steuerung von Gestaltungsaspekten. Bezüglich der Sinnträchtigkeit und des Erfordernisses der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen hat sich jedoch zwischenzeitlich nicht nur in der Stadt Neumünster ein Sinneswandel vollzogen: Es besteht mittlerweile ein weitgehender Konsens dahingehend, dass der Eingriff in die private Gestaltungsfreiheit, die mit der Festsetzung eines engen Rahmens örtlicher Bauvorschriften einhergeht, in der Regel nur für solche Bereiche gerechtfertigt erscheint, denen eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zukommt. Dies kann z.B. für städtebaulich prägnante Bereiche wie historische Innenstadtgebiete, Ortseingänge oder Siedlungsränder zutreffen; das vorliegende Gebiet weist dagegen aus heutiger Sicht keinen außerordentlichen Regelungsbedarf hinsichtlich der Grundstückseinfriedigungen auf. Es besteht daher kein Erfordernis, die im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen Vorschriften durch eine gesonderte Satzung gemäß § 92 Abs. 1 der Bauordnung für Schleswig-Holstein zu ersetzen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionen

Wie in Kapitel B.2 dargelegt, besteht aus heutiger Sicht weder ein Bedarf noch eine Umsetzungsmöglichkeit für die im Bebauungsplan festgesetzte nördliche Verlängerung der Carlstraße. Hiervon abgesehen, ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowohl den Planfestsetzungen entsprechend als auch vollständig ausreichend hinsichtlich der vorhandenen und absehbaren künftigen Anforderungen hergestellt; weiterer Erschließungsbedarf besteht somit absehbar nicht mehr. Dies gilt ebenso für die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Immissionsbedingte Konflikte, die einen städtebaulichen Regelungsbedarf begründen würden, liegen im Plangebiet nicht vor. Die vorhandenen Nutzungen fügen sich weitestgehend spannungsfrei in die Siedlungsstruktur der Umgebung ein.

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 Festsetzung zum zulässigen Überbauungsgrad (Grundflächenzahl); teilweise wird das nach dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsmaß durch die im Bestand vorgegebene Prägung sogar deutlich unterschritten.

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 1967 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 37 „Neue Gartenstadt“ erstreckt sich über ein Wohngebiet im Stadtteil Gartenstadt. Vorrangiges Ziel seiner Aufstellung war die Erschließung eines größeren neuen Wohnquartiers, in dem rund 450 neue Wohneinheiten geschaffen werden sollten. 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 Rechtschein 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 Bauungs-

planes Nr. 37 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 von ihm ausgehenden 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. 37 „Neue Gartenstadt“ 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 umfasst folgende Flächen:

Reines Wohngebiet (WR)	17,40 ha	42,7 %
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	7,20 ha	17,6 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,00 ha	9,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	7,40 ha	18,1 %
Grünflächen	4,80 ha	11,8 %
Gesamtfläche	<u>40,80 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Neue Gartenstadt“ 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)