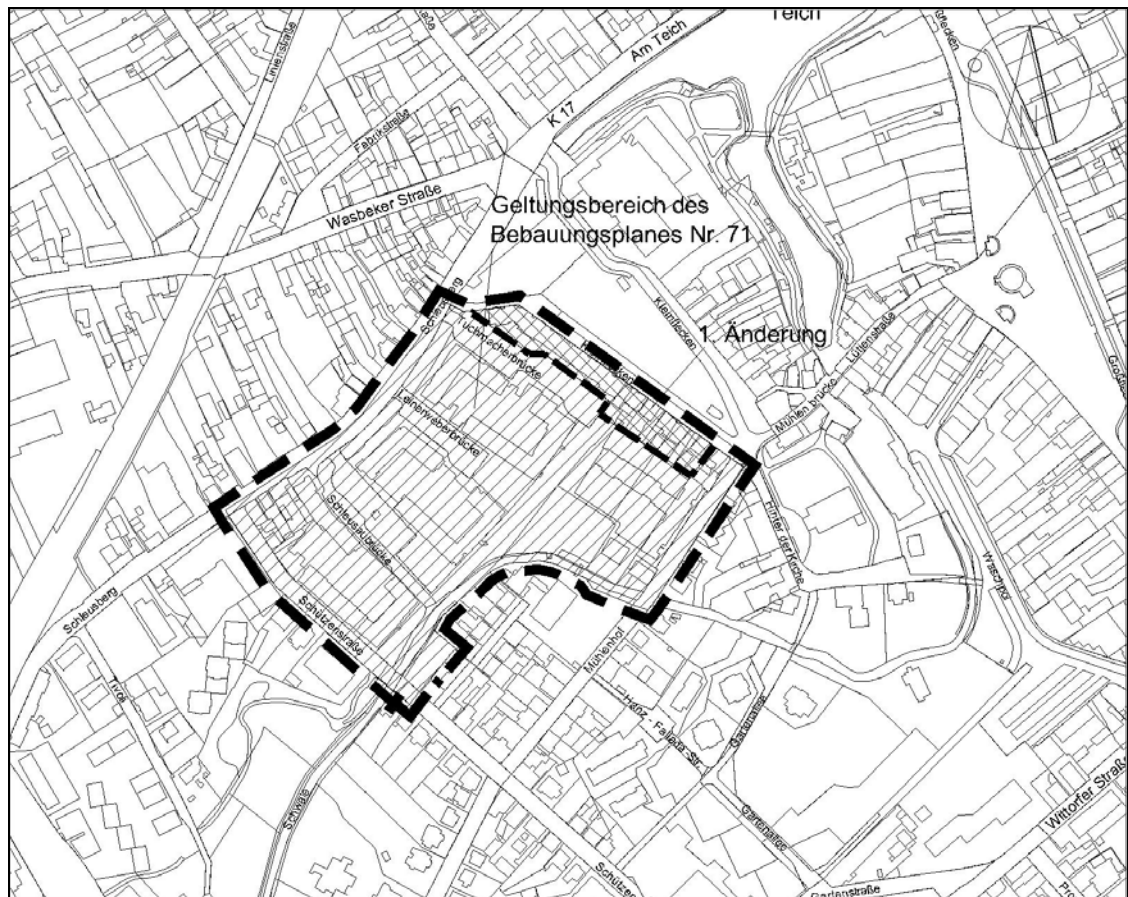




BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 71 - WIEMAN'SCHES GELÄNDE -

für das Gebiet zwischen Kleinflecken, Mühlenhof, Schwale, Schützenstraße, Schleusberg und Wiemans Gang im Stadtteil Stadtmitte



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.

Der vorliegende, in den Jahren 1976 - 1979 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 71 „Wieman'sches Gelände“ wurde am 31.10.1978 von der Ratsversammlung beschlossen und mit Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 19.01.1979 genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 03./04.02.1979, so dass der Tag des Inkrafttretens mit dem 05.02.1979 angenommen wurde. Die Satzung wurde jedoch erst am 08.02.1979 ausgefertigt, also vier Tage nach bewirkter Bekanntmachung. Dem Rechtsstaatsprinzip des Artikel 20 Grundgesetz folgend, ist eine Ausfertigung von Rechtsvorschriften durch das zuständige Organ notwendiger Bestandteil des Rechtsetzungsverfahrens. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Schlussbekanntmachung sich auf eine nicht bestehende Satzungsausfertigung bezogen hat und somit nicht wirksam werden konnte. Folglich ist die Satzung auch nicht in Kraft getreten, sondern hat lediglich den Anschein einer Rechtswirksamkeit entfaltet. 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.

Die vor ihrer Verkündung erfolgende Ausfertigung einer Rechtsvorschrift durch das zuständige Organ gilt als Beleg ihrer Authentizität und ist erforderlicher Bestandteil des Normgebungsverfahrens. Die Bekanntgabe nicht oder nicht ordnungsgemäß ausgefertigter Satzungen kann daher keine Rechtswirkung entfalten. Die am 26.07.1965 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.

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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 verbunden, da die generellen Zielvorstellungen hinsichtlich eines Ausschlusses dieser Nutzungen auch für andere Teile der Innenstadt Anwendung finden sollten. Des weiteren sollte mit der Festsetzung der Art der Nutzung als Kerngebiete in den Änderungsbereichen ehemaliger Durchführungspläne die ursprüngliche Festsetzung von D-Gebieten einheitlich ersetzt und eine Anwendung der BauNVO 1977 begründet werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 ist damit nicht als eigenständiger Bebauungsplan zu betrachten; sie hat unabhängig vom Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 71 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. 71 „Wieman'sches Gelände“ 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 25 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. 71 „Wieman'sches Gelände“ 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.

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Neumünsters unmittelbar westlich des Geschäftszentrums. Es erstreckt sich über eine Fläche von rd. 5,4 Hektar; im Westen wird es durch die Schützenstraße, im Norden durch die Straße Schleusberg, im Osten durch den Kleinflecken und im Süden durch die Straße Mühlhof sowie den Verlauf der Schwale begrenzt. Der Bereich um den Kleinflecken bildet einen Teil des ursprünglichen Siedlungskerns der Stadt Neumünster. Die im Plangebiet ehemals vorhandene historische Bebauung der Kleinflecken-Westseite wurde jedoch im 2. Weltkrieg überwiegend zerstört. Während der Nachkriegszeit wurde dieser Bereich zunächst vorwiegend durch eine Lederfabrik genutzt. Nach dem Niedergang dieser gewerblichen Nutzung erfolgte die Überplanung im Zuge der Stadtsanierung. Zunächst war eine Nachnutzung durch ein Einkaufszentrum an diesem Standort vorgesehen; schließlich wurde für das Gebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 71 eine Entwicklung als innerstädtischer Wohnstandort verfolgt. Die heute hier vorhandene Wohnbebauung zwischen Kleinflecken und Schützenstraße wurde unmittelbar nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens im Jahre 1979 errichtet. Sie charakterisiert sich durch bis zu fünfgeschossige, versetzt angeordnete winkelförmige Baukörper, die sich um begrünte, mit Tiefgaragen unterkellerte Wohnhöfe gruppieren. Die Westseite des Kleinfleckes wurde in diesem Zusammenhang mit einer Gebäudezeile bebaut, die im Erdgeschoss Ladengeschäfte, in den Obergeschossen Wohnungen, Büros und Praxen beherbergt. Im Bereich Mühlhof / Kleinflecken im Südosten des Plangebietes befinden sich darüber hinaus noch einige Gebäude älteren Ursprungs sowie ein Schulsportplatz.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die umliegenden Straßen Schleusberg, Kleinflecken, Mühlhof und Schützenstraße. Ausgehend vom Schleusberg, führen drei weitere, im Zusammenhang mit der Neubebauung des Geländes entstandene Straßen - Schleusau-, Leineweber- und Tuchmacherbrücke - in das Plangebiet hinein und erschließen die hier vorhandenen Wohngrundstücke und ihre Stellplätze, die in Tiefgaragen errichtet wurden. Diese Erschließungsstraßen sind als Sackgassen ausgebildet und enden in ausreichend dimensionierten Wendeanlagen.

In der westlichen und südlichen Umgebung des Plangebietes befinden sich - bis auf den Standort der unmittelbar benachbarten Mühlhofschule - Bereiche, die vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind, während das im Norden angrenzende Gebiet eine gemischte Charakteristik aufweist. Östlich benachbart liegt das Geschäftszentrum Neumünsters mit seiner Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für den östlichen, unmittelbar am Kleinflecken gelegenen Bereich gemischte Bauflächen, für den Rest des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Die Standorte des im Gebiet vorhandenen Kinderspielplatzes sowie des Schulsportplatzes sind mit einer entsprechenden Grünflächendarstellung versehen. Die bestehenden Nutzungen im Gebiet befinden sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für den nordwestlichen Bereich östlich des Plangebietes findet sich im Flächennutzungsplan außerdem die Kennzeichnung einer Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann (Altablagerung).

Über die o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus wird im Landschaftsplan der Stadt Neumünster der Bereich entlang des Verlaufs der Schwale an der südlichen Grenze des Plangebietes als Teil eines „Schwerpunktgebietes für Biotopverbundmaßnahmen im bebauten Bereich“ definiert.

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

Die Planungsabsicht, die sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wieman'sches Gelände“ verband, bestand vorwiegend in der Umnutzung eines ehemaligen Fabrikgeländes zu einem verdichteten Wohngebiet. Des weiteren sollte die Westseite des Kleinfleckens wieder mit einer geschlossenen Platzrandbebauung und innenstadttypischen Nutzungen - Geschäfte, Praxen, Dienstleistungen, Wohnungen - versehen werden. Entsprechend dieser Nutzungsabsichten werden die Baugrundstücke mit Ausnahme der Bauzeile am Kleinflecken als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,1, sowie eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von fünf, in kleineren Teilbereichen auch vier, bestimmt. Des weiteren ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die an der Westseite des Kleinfleckens gelegenen Baugrundstücke wird dagegen eine Festsetzung als Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 2,2 getroffen.

Die im Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzten Erschließungsflächen umfassen Teile der umliegenden Straßenzüge Mühlenhof, Schützenstraße und Schleusberg sowie die drei zusätzlichen Erschließungsstiche einschließlich der hier vorgesehenen Parkplatzflächen. Entlang der Schwale und der Schleusberger Aue sind Fußwege vorgesehen. Eine weitere fußläufige Verbindung ist mittels eines vorgesehenen Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit über die Baugrundstücke geplant, so dass eine Querung des Plangebietes zwischen Schwale und Kleinflecken ermöglicht wird.

Über die o.g. Baugrundstücke und Erschließungsflächen hinaus weist der Bebauungsplan im Bereich entlang der Schwale im südlichen Plangebiet öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulsportplatz“ aus.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus detaillierte gestalterische Festsetzungen zur Ausformung von Fassaden, Dächern, Fenstern, Antennen, Werbeanlagen sowie zur Freiflächengestaltung.

Die in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 129 aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 erfasst lediglich den als Kerngebiet festgesetzten Teilbereich. Für dieses Gebiet 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. 71 hergestellt; dies betrifft sowohl die Erschließungsanlagen für den motorisierten Verkehr als auch die in der Planung vorgesehenen Fußwegverbindungen. Auch die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entspricht den Planfestsetzungen. Die Bebauung des ehemaligen Fabrikgeländes, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht baulich wiedergenutzt war, erfolgte vollständig entsprechend der Planung.

Aufgrund der vollständigen Umsetzung der Planvorgaben besteht absehbar kein weiterer städtebaulicher Regelungsbedarf.

3. Rechtsfolgen der Aufhebung

Aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 71 unterliegt das Plangebiet - unabhängig von der förmlichen Planaufhebung - bereits derzeit dem Zulässigkeitsregime des § 34 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 in seinem wesentlichen, flächenmäßig überwiegenden Teil einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; die Bauzeile an der Kleinflecken-Westseite hat sich in ihrer Nutzungsmischung entsprechend den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 als kerngebietstypischer Bereich mit Wohn-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen entwickelt. Dieser Bereich ist daher nach § 34 BauGB als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zu charakterisieren.

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 des Bebauungsplanes enthalten ist - so z.B. auch der mit der 1. Änderung angestrebte 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.

Da die Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB nur bodenrechtlich relevante Belange und mithin keine baugestalterischen Erwägungen umfasst, besteht künftig des weiteren keine Rechtsgrundlage für die Steuerung von Gestaltungsaspekten. Eine solche Handhabe hatte der Bebau-

ungsplan Nr. 71 insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage des Gebietes mittels der baugestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage von § 92 der Bauordnung für Schleswig-Holstein vorgesehen. Die Notwendigkeit, solche baugestalterischen Festsetzungen aufrecht zu erhalten, wird derzeit ebenfalls nicht gesehen, da das Plangebiet eine vollständige Bebauung aufweist und in absehbarer Zeit kaum ein weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung neu entstehender baulicher Anlagen aufkommen wird. Ausgenommen hiervon sind Vorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen, da diese Anlagen auch an bestehenden Gebäuden häufiger neu angebracht oder ausgetauscht werden. Der Erlass einer entsprechenden Gestaltungssatzung für das gesamte historische Innenstadtgebiet ist ggf. zu erwägen; auch die Bauzeile an der Kleinflecken-Westseite wäre in diese Überlegungen einzubeziehen.

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.

Innerhalb des Plangebietes liegen unverträgliche Immissionen von umgebenden gewerblichen oder sonstigen Nutzungen nicht vor. Die von den benachbarten Einrichtungen - insbesondere dem angrenzenden Schulgrundstück ausgehenden Auswirkungen sind angesichts des innerstädtischen Standortes als zumutbar und sozialadäquat anzusehen. Auch die verkehrlichen Immissionen von den angrenzenden Straßenzügen sind als innenstadtypisch hinzunehmen. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes sind im Plangebiet aufgrund der örtlichen Situation nicht umsetzbar. Weitere immissionsbedingte Konflikte, die einen städtebaulichen Regelungsbedarf begründen würden, liegen im Plangebiet nicht vor.

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 1978 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 71 „Wieman'sches Gelände“ erstreckt sich über ein innerstädtisches Wohn- und Kerngebiet unmittelbar westlich des Kleinfleckens im Stadtteil Stadtmitte. Er bildete die Grundlage für die Entwicklung der heute hier befindlichen Nutzungen; seine Nichtanwendbarkeit 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. 71 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. 71 „Wieman'sches Gelände“ 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:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,17 ha	58,8 %
Kerngebiet (MK)	0,43 ha	8,0 %
Flächen für den Gemeinbedarf (Schulsportplatz)	0,17 ha	3,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1,23 ha	22,8 %
Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)	0,11 ha	2,0 %
Wasserflächen	<u>0,28 ha</u>	<u>5,2 %</u>
Gesamtfläche	<u>5,39 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wieman'sches Gelände“ 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)