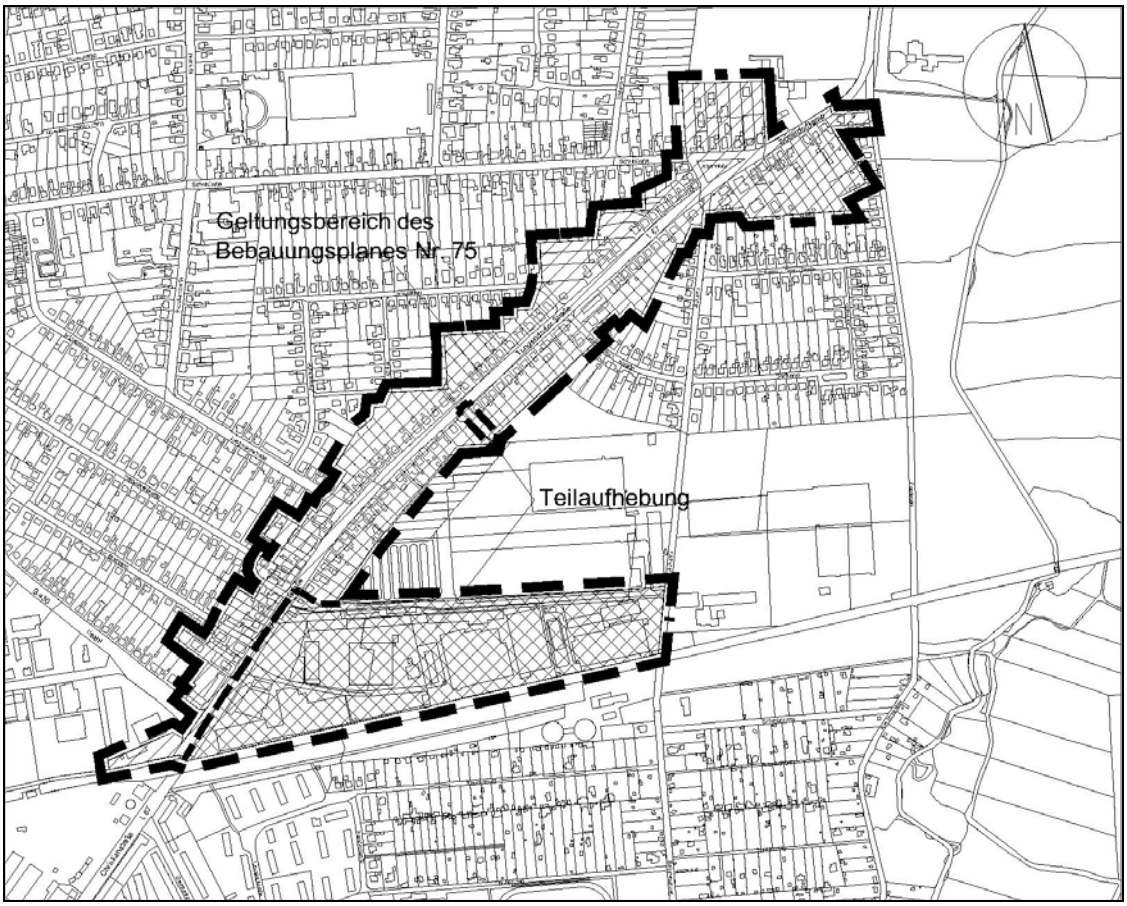
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG
ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75
- TUNGENDORFER STRASSE -

für das Gebiet beidseitig der Tungendorfer Straße zwischen Ascheberger Bahn und Süderdorfkamp in den Stadtteilen Tungendorf und Brachenfeld / Ruthenberg



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/752-0

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 1962 / 1963 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 75 „Tungendorfer Straße“ besteht der Verfahrensfehler darin, dass die Ausfertigung der Plansatzung nicht durch den Oberbürgermeister unterschrieben und darüber hinaus nicht datiert 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 somit keine Rechtswirkung entfalten. Die am 17.10.1963 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.

In den Jahren 1968 - 1972 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Industriegebiet an der Ascheberger Bahn“, mit dem Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 erneut überplant wurden. Für den Überdeckungsbereich wurde parallel hierzu ein Verfahren zur 1. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 75 durchgeführt, um keine Unklarheiten bezüglich der in dem betroffenen Bereich geltenden Norm entstehen zu lassen. Auch diese Satzung leidet jedoch an einem Verfahrensfehler, da ihre Ausfertigung erst nach erfolgter Bekanntmachung erfolgt ist. Sie ist daher ebenfalls nicht anzuwenden.

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 ab-

weichen, 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. 75 „Tungendorfer Straße“ 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 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 1963 als Satzung beschlossenen Planexemplar, bescheinigen könnte.

- Der **Ersatz** des Planes durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist städtebaulich nicht zwingend erforderlich, da das Plangebiet 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, ergibt sich nicht unmittelbar (siehe hierzu auch die folgenden Ausführungen dieser Begründung).

Aus den o.g. Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 75 „Tungendorfer Straße“ 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 liegt in ca. 1,5 - 2,5 Km Entfernung nordöstlich der Innenstadt Neumünsters und erstreckt sich über eine Fläche von rd. 23,2 Hektar. Es umfasst über eine Länge von rd. einem Kilometer den Straßenraum der Tungendorfer Straße sowie Baugrundstücke nordwestlich und südöstlich dieser Straße. Der Großteil des Gebietes befindet sich im Stadtteil Tungendorf; lediglich der im äußersten Südosten gelegene Teil ist dem Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg zugehörig. Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft die derzeit stillgelegte Bahnstrecke Neumünster - Ascheberg.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes sind die Grundstücke beidseitig der Tungendorfer Straße vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut, in Teilbereichen durchmischt mit einzelnen gewerblichen Einrichtungen wie kleineren Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich dagegen ein größeres gewerblich geprägtes Gebiet. Es handelt sich hierbei um den bereits seit mehr als fünf Jahrzehnten existierenden Standort einer Chemiefaserproduktion sowie eines Maschinenbaubetriebes. Dieser Teil des Plangebietes wurde in Jahren 1968 - 1972 durch den Bebauungsplan Nr. 76 „Industriegebiet an der Ascheberger Bahn“ erneut überplant, wobei die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche erheblich nach Osten er-

weitert wurde. Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine gesonderte Satzung zur 1. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 76 für den Überschneidungsbereich erlassen. Sowohl diese Satzung als auch der Bebauungsplan Nr. 76 leiden jedoch ebenfalls an Verfahrensmängeln, die zu ihrer Nichtanwendbarkeit führen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die Tungendorfer Straße bzw. Christianstraße.

Die Bereiche in der näheren Umgebung des Plangebietes werden in der Hauptsache durch Wohnnutzungen dominiert; dies gilt insbesondere für den nördlichen Gebietsteil. Im Süden befinden sich östlich angrenzend die vom Bebauungsplan Nr. 76 erfassten ausgedehnten Gewerbeflächen, südwestlich benachbart liegt ein Bereich mit Einzelhandels- und Gewerbenutzungen. Im Süden wird der Planbereich durch die Trasse der derzeit stillgelegten Ascheberger Bahn begrenzt. Jenseits der Bahntrasse grenzen hier neben einem ausgedehnten Gebiet mit privaten Gartenparzellen auch ein Bereich mit mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten sowie das Wasserwerk der Stadtwerke Neumünster an.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für das Plangebiet im nördlichen Abschnitt Wohnbauflächen und im südlichen Bereich gemischte (Grundstücksreihen unmittelbar entlang der Tungendorfer Straße) bzw. gewerbliche Bauflächen (südöstlicher, durch den Bebauungsplan Nr. 76 erneut erfasster Gebietsteil) dar. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes befindet sich der Planbereich des weiteren innerhalb des Schutzgebietes (Schutzzone III a) für den unmittelbar südlich der Ascheberger Bahn gelegenen Trinkwasserbrunnen. Für den Gewerbeflächenbereich an der Trasse der Ascheberger Bahn findet sich im Flächennutzungsplan außerdem die Kennzeichnung einer Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann (Altablagerung).

Die bestehenden Nutzungen im Gebiet befinden sich in weitgehender Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster trifft keine konkreten Zielaussagen für die Entwicklung des Plangebietes.

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 Nr. 75 „Tungendorfer Straße“ verband sich die Absicht, den seinerzeit geplanten und in der Folge auch realisierten Ausbau der Tungendorfer Straße planungsrechtlich abzusichern sowie Regelungen zur städtebauliche Ordnung der Anliegergrundstücke zu erlassen. Bezüglich des Straßenausbaus war zum Zeitpunkt der Planaufstellung zu konstatieren, dass der seinerzeit vorhandene Ausbauzustand nicht mehr der verkehrlichen Bedeutung entsprach, der der Tungendorfer Straße im örtlichen und überörtlichen Straßennetz zukam. Vorgesehen war insbesondere auch die beidseitige Anlage von Rad- und Fußwegen sowie der verkehrsgerechte Ausbau von Einmündungsbereichen.

Die Festsetzung der anliegenden Baugrundstücke erfolgte nach der seinerzeit vorhandenen und überwiegend bis heute erhaltenen Nutzungsstruktur. Die Grundstücke an der Tungendorfer Straße im Abschnitt zwischen Mitte und nordöstlichem Ende des Plangebietes sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von überwiegend einem, in einem kleineren Teilbereich auch zwei Vollgeschossen bestimmt. Für die Grundstücke im mittleren Bereich des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet und das Nutzungsmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Gebietsart wird auf der nordwestlichen Straßenseite der Tungendorfer Straße bis zur Einmündung des Ilsahl fortgeführt, für den seinerzeit bereits vorhandenen Gewerbestandort auf der gegenüberliegenden Straßenseite im südlichen Plangebiet ist dagegen ein Industriegebiet festgesetzt. Während das Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 3,0 bestimmt wird, ergeben sich zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen für die Wohn- und Mischgebietsbereiche unmittelbar aus den nach der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für die jeweiligen Baugebiete. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich durch eine straßenseitige Baugrenze festgesetzt; eine rückwärtige Begrenzung ist nicht festgelegt.

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält darüber hinaus gestalterische Festsetzungen, die sich auf die zulässige Anbringungshöhe von Außenwerbeanlagen in den unterschiedlichen Baugebieten beziehen.

Der Bereich des südöstlich der Tungendorfer Straße festgesetzten Industriegebietes wurde aufgrund eines anstehenden Erweiterungsbedarfes der hier vorhandenen Betriebe in den Jahre 1968 - 1972 erneut überplant und der Bebauungsplan Nr. 75 für diesen Teilbereich aufgehoben. Sowohl der Bebauungsplan Nr. 76 als auch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind jedoch fehlerbehaftet und ebenfalls nicht anwendbar. Für den Bebauungsplan Nr. 76 erfolgt ein separates Aufhebungsverfahren.

2. Stand der Planumsetzung

Die im Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzten Erschließungsmaßnahmen wurden überwiegend gemäß der Planung hergestellt. Der Ausbau der Tungendorfer Straße folgte unmittelbar im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Bebauung der Grundstücke entspricht hinsichtlich Art und Maß der Nutzung weitgehend den Planfestsetzungen. Dies trifft jedoch nicht auf die überbauten Grundstücksflächen zu: Der Bebau-

ungsplan hatte durch die Festsetzung der Baugrenzen vorgesehen, dass hinter der nach Ausbau der Tungendorfer Straße entstehenden Straßenbegrenzungslinie ein Vorgartenbereich von mindestens 5 Meter Tiefe von der Bebauung freizuhalten ist. Der bauliche Bestand im Plangebiet besteht jedoch weitestgehend aus Gebäuden, die bereits vor der Planaufstellung vorhandenen waren; diese halten den im Plan festgesetzten Abstand zur Tungendorfer Straße nicht ein, sondern befinden sich mit ihren Straßenfassaden teilweise unmittelbar an der Straßenbegrenzung. Das mit der Baugrenzenfestsetzung angestrebte Planungsziel einer optischen Aufweitung des Straßenraumes konnte somit aufgrund der weiterhin dominierenden Bestandsprägung nicht umgesetzt werden. Eine Umsetzung dieser städtebaulichen Intention erscheint aus heutiger Sicht auch nicht mehr erforderlich.

3. Rechtsfolgen der Aufhebung

Aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 75 unterliegen die Baugrundstücke 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 im Norden des Plangebietes einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, in der Mitte einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und im südlichen Abschnitt einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Dieser 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.

Der Bebauungsplan Nr. 75 sieht in seinem Geltungsbereich die unmittelbar benachbarte Anordnung von Allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebieten und Industriegebieten vor. Auch wenn diese Festsetzung dem seinerzeit bereits vorhandenen Nutzungsbestand geschuldet war - auch unabhängig von der späteren erneuten Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 76 - , so lässt sich hier feststellen, dass dem Belang der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Nutzungstrennung kaum Rechnung getragen worden ist. Zusätzlich zu den Planfestsetzungen zur Nutzungsart war daher bereits in der Vergangenheit das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Einzelbeurteilung von Vorhaben zu berücksichtigen. Insofern ergibt sich durch die Nichtanwendbarkeit des Planes auch hinsichtlich des Immissionsschutzes für die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche keine grundlegend abweichende Beurteilungssituation.

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.

Durch die im Plangebiet und den umgebenden Bereichen vorhandene Nachbarschaft von emittierenden Gewerbebetrieben und schützenswerten (Wohn-) Nutzungen ergibt sich ein Potential immissionsbedingter Nutzungskonflikte. Diese Situation hatte bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 Bestand und wurde weder durch diesen noch durch den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 76 vollständig gelöst. Der Stadt Neumünster ist bekannt, dass der Betrieb der hier vorhandenen gewerblichen Anlagen des öfteren zu Belästigungen in den unmittelbar angrenzenden Wohnquartieren geführt hat. Bereits aufgrund der Tatsache, dass der Produktionsbetrieb teilweise im 24-Stunden-Betrieb erfolgt ist, kann vermutet werden, dass Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete nicht ganz auszuschließen waren.

Da die Nachbarschaft zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen in diesem Bereich bereits vor Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 75 und Nr. 76 bestanden hat, ist diese als eine gewachsene Gemengelagensituation zu bewerten, in der allen betroffenen Nutzungen eine gegenseitige Rücksichtnahme abverlangt werden kann. Dies bedeutet, dass die gewerblichen Nutzungen in ihren zulässigen Emissionen weiterhin in einem Maße eingeschränkt sind, das eine unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten Wohngrundstücke ausschließt. Für die Wohnnutzungen ist wiederum aufgrund der Standort-Vorbelastung eine höhere Akzeptanz gegenüber gewerblichen Einwirkungen als vollkommen unvorbelasteten Siedlungsbereichen zu unterstellen. Unter diesen Voraussetzungen kann sich die weitere Entwicklung des Gebietes nach heutiger Einschätzung in einem weitgehend spannungsfreien Rahmen gestalten. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zur Bewältigung der Konfliktpotentiale kommt hier kaum in Betracht, denn aufgrund der Bestandsgebundenheit der Situation könnte auch ein Bebauungsplan kaum Regelungen treffen, die zu einer deutlich weitergehenden oder gar vollständigen Lösung der bestehenden Problematik führen, es sei denn, er würde in drastischer Form in bestehende Baurechte eingreifen. Hierzu besteht nach derzeitiger Einschätzung kein Erfordernis.

Des weiteren befinden sich die Grundstücke im Plangebiet im Einflussbereich verkehrsbedingter Immissionen von der stark frequentierten Tungendorfer Straße. Der Bebauungsplan Nr. 75 enthielt auch diesbezüglich keine städtebaulichen Regelungen zur Lösung etwaiger immissionsbedingter Nutzungskonflikte in Form von Festsetzungen zu Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes. Insgesamt ist auch die eventuelle Beeinträchtigung vorhandener (insbesondere Wohn-) Nutzungen durch Lärmeinwirkungen als bestandsgebundene Situation zu betrachten. Es kann vorausgesetzt werden, dass sich die Eigentümer und Bewohner der anliegenden Wohngebäude mit dieser Situation arrangiert haben und entsprechende Vorkehrungen zur Minderung der Lärmbelastungen wie Einbau schalldämmender Bauteile und Orientierung von Schlafräumen und Außenwohnbereichen zu den schallabgewandten Gebäudeseiten getroffen haben. Akut lösungsbedürftiges Konfliktpotential, das den Einsatz städtebaulicher Ordnungsmaßnahmen erfordern würde, ergibt sich nach Kenntnis der Stadt Neumünster aus der Bestandssituation nicht.

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 1963 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 75 „Tungendorfer Straße“ erstreckt sich über ein vorhandenes Gebiet mit Wohngrundstücken und gewerblichen Nutzungen in den Stadtteilen Tungendorf und Brachenfeld / Ruthenberg. 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 Bebauungs-

planes Nr. 75 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 zur Planaufhebung ist entbehrlich, da diese unmittelbar keine Veränderung im rechtlichen Status Quo verursacht.

4. Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Tungendorfer Straße“ 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)	8,50 ha	36,6 %
Mischgebiet (GI)	2,95 ha	12,7 %
Industriegebiet (GI)	0,25 ha	1,1 %
Verkehrsflächen	2,34 ha	10,1 %
Bereich der Teilaufhebung 9,20 ha	39,5 %	
Gesamtfläche	**23,24 ha**	**100,0 %**

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Tungendorfer Straße“ 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)