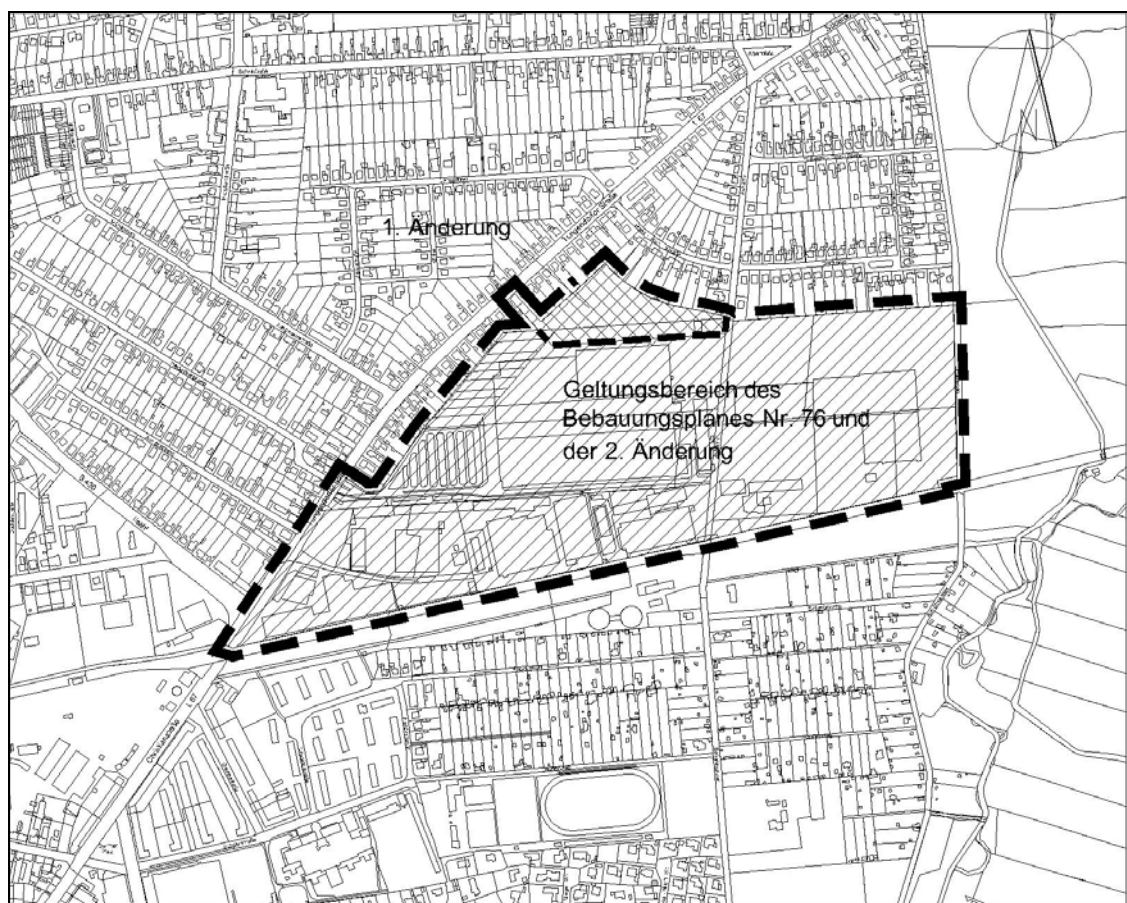




BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76 - INDUSTRIEGEBIET AN DER ASCHEBERGER BAHN -

**für das Gebiet zwischen Tungendorfer -, Hans-Ross-Straße / Dorf-
kamp, Auwiesen und der Ascheberger Bahn in den Stadtteilen Tun-
gendorf und Brachenfeld / Ruthenberg**



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/762-0

Stand: 02. Mai 2006
Anlagen: 12

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 1968 - 1972 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 76 „Industriegebiet an der Ascheberger Bahn“ 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. 76 befindet sich auf dem Plandokument kein Ausfertigungsvermerk. Die am 12.08.1972 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.

Mit der im Jahre 1981/82 erfolgten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 wurde lediglich ein untergeordneter Teilbereich des Plangebietes erneut überplant und mit Festsetzungen versehen, die keinen kompletten Regelungskatalog umfassen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 aus dem Jahre 1996/97 wurde mit dem Ziel durchgeführt, die Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 auf diesen Bebauungsplan festzuschreiben. Sowohl die 1. als auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 sind damit nicht als eigenständige Bebauungspläne zu betrachten; sie haben unabhängig vom Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 76 keinen Bestand und können 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. 76 „Industriegebiet an der Ascheberger Bahn“ wurde hierbei folgendes festgestellt:

- Eine **Heilung** des Planes durch Wiederholung der fehlerbehafteten Verfahrensschritte (Ausfertigung und Schlussbekanntmachung) ist aufgrund mehrerer Umstände nicht möglich: Bereits der seit gescheiterter Inkraftsetzung vergangene Zeitraum von rd. 35 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 1964 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. 76 „Industriegebiet an der Ascheberger Bahn“ 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 Km Entfernung nordöstlich der Innenstadt Neumünsters und erstreckt sich über eine Fläche von rd. 28,7 Hektar. Der Großteil des Gebietes befindet sich im Stadtteil Tungendorf; lediglich der im äußersten Südwesten gelegene Teil ist dem Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg zugehörig. Südlich des Plangebietes verläuft die derzeit stillgelegte Bahnstrecke Neumünster - Ascheberg, im Nordwesten wird er durch die Christianstraße und die Tungendorfer Straße begrenzt.

Die Grundstücke im Plangebiet werden bereits seit rund fünf Jahrzehnten durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt, wobei die Gesamtfläche heute in drei Betriebsgrundstückenkomplexe aufgeteilt ist: Der südliche Teilbereich (Grundstücke Christianstraße 160 - 164) wird hauptsächlich durch einen Stahlbaubetrieb genutzt; auf Teilflächen dieser Grundstücke befindet sich jedoch auch ein Betrieb zur Herstellung von Spezialmaschinen für die Fleischverarbeitung. Die in der Mitte des Plangebietes gelegenen Grundstücke Christianstraße 168 - 170 werden durch den Produktionsstandort eines Betriebes zur Herstellung von Maschinen für die Chemiefaserherstellung

lung eingenommen; der Betrieb ist bereits seit kurz nach dem 2. Weltkrieg an diesem Standort ansässig. Im nördlichsten, weitaus größten Teil des Plangebietes befindet sich das ehemalige Betriebsgrundstück einer Chemiefaserfabrik; diese Firma war hier ebenfalls seit etwa 1950 ansässig, hat jedoch im Jahre 2004 ihren Betrieb an diesem Standort aufgegeben. Derzeit wird lediglich ein kleiner Teil des ehemaligen Produktionsstandortes durch einen Nachfolgebetrieb (ebenfalls Chemiefaserherstellung) genutzt.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist in der Hauptsache über mehrere Grundstückszufahrten von der Christianstraße bzw. Tungendorfer Straße gegeben; innerhalb des Plangebietes erfolgt die Abwicklung der Betriebsverkehre ausschließlich über private Erschließungsflächen. Am nördlichen Plangebietsrand besteht eine zweite, untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit zur Straße Aukamp.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt. Entlang der Tungendorfer Straße und der Christianstraße nordwestlich des Plangeltungsbereiches befinden sich sowohl Wohn- als auch kleinere gewerbliche Nutzungen. Dieser Bereich wird von dem ebenfalls unwirksamen Bebauungsplan Nr. 75 „Tungendorfer Straße zwischen Ascheberger Bahn und Süderdorkamp“ erfasst und teils als Wohn-, teils als Mischgebiet festgesetzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich entlang der Straßenzüge Hans-Roß-Straße, Dorkamp und Aukamp ein vorwiegend zu Wohnzwecken genutztes Siedlungsgebiet, das durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt wird. 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. Der Bereich östlich des Plangebietes wird durch eine Kleingartenanlage eingenommen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Im nördlichen Randbereich des Gebietes ist ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ dargestellt, der als Abstandsfläche zwischen gewerblichen - und Wohnbauflächen dient. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes befindet sich der Planbereich des weiteren innerhalb des Schutzgebietes für den unmittelbar südlich der Bahntrasse gelegenen Trinkwasserbrunnen; gemäß dieser Darstellung liegt der südöstliche Teil des Gebietes in der Schutzzone II, der restliche Geltungsbereich in der Schutzzone III a. Für den südwestlichen, an der Trasse der Ascheberger Bahn gelegenen Teilbereich findet sich im Flächennutzungsplan außerdem die Kennzeichnung einer Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann (Altablagerung). Hierbei handelt es sich um einen Altablagerungsstandort einer ehemaligen Kiesgrube sowie verschiedene Gewerbegrundstücke, die altlastenrelevant genutzt werden bzw. wurden.

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 Bebauungsplanes Nr. 76 „Industriegebiet an der Ascheberger Bahn“ verband sich das Planungsziel, Entwicklungsmöglichkeiten für die zwei seinerzeit vorhandenen Gewerbebetriebe zu eröffnen. Diese beiden auf die Produktion von Chemiefasern bzw. von Maschinen zu deren Herstellung spezialisierten Betriebe hatten sich an dem betreffenden Standort bereits kurz nach dem 2. Weltkrieg angesiedelt und waren zu Unternehmen mit großer Bedeutung für das Wirtschaftsleben der Stadt Neumünster herangewachsen. Die Betriebsgelände wurden erstmalig im Jahre 1963 durch den Bebauungsplan Nr. 75 „Tungendorfer Straße zwischen Ascheberger Bahn und Süderdorfkamp“ überplant und als Industriegebiet festgesetzt. Aufgrund anstehenden Erweiterungsbedarfes erfolgte eine erneute Überplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 76; der gewerblich nutzbare Bereich wurde hierbei erheblich nach Osten erweitert.

Die zur Erschließung des Gebietes festgesetzten Flächen umfassen die jeweils halbe Breite der Christianstraße und der Tungendorfer Straße im unmittelbar an die Gewerbegrundstücke angrenzenden Abschnitt. Das Erschließungssystem wird ergänzt durch zwei Stichstraßen, die in das Gebiet hineingeführt werden und mit Wendeanlagen an den Endpunkten versehen sind. Des weiteren sind Stell- und Parkplatzanlagen für die Deckung des durch die Betriebe hervorgerufenen Bedarfes an Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Als Darstellung ohne Normcharakter findet sich auch eine Trassierung innerbetrieblicher Verkehrswege sowie eines privaten Gleisanschlusses an die Ascheberger Bahn.

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als Industriegebiet festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen, das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Baumassenzahl von 5,0 vorgegeben. Aufgrund der Nachbarschaft zu den im Nordwesten angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen sind Festsetzungen zur Minderung der Immissionseinwirkungen vorgesehen. Diese umfassen einen an der westlichen Plangebietsgrenze 5 m breiten Anpflanzungsstreifen für Bäume und Gehölze; im Norden ist dieser Streifen in einer Breite von 10 m und mit der zusätzlichen Verpflichtung zur Aufschüttung eines 3 m hohen Erdwalls vorgegeben. Die Zulässigkeit von Betrieben im Plangebiet wird des weiteren insoweit eingeschränkt, als die von ihnen ausgehenden Immissionen in den angrenzenden Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebieten die jeweiligen Richt- (Orientierungs-)werte der DIN 18005 nicht überschreiten dürfen. Diese werden in der Planzeichnung mit 55 / 40 bzw. 60 / 45 dB(A) tags / nachts angegeben. Außerdem dürfen am nördlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen nur schallarme Räume als Schutzmaßnahme gegen Lärmeinwirkung aus den Produktionshallen errichtet werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 wurde der nördlichste Teilbereich des Plangebietes auf einer Fläche von rd. 1,7 Hektar im Jahre 1981/82 erneut überplant. Anstatt der in diesem Bereich ursprünglich vorgesehenen ausgedehnten Stellplatzanlage sieht diese Änderung eine überbaubare Fläche für eine Lagerhalle sowie eine deutliche Vergrößerung der mit Gehölzen zu

bepflanzenden Abstandsfläche zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vor. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 aus dem Jahre 1996/97 wurde lediglich mit dem Ziel durchgeführt, die Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 auf diesen Bebauungsplan festzuschreiben. Wie bereits unter A.2 dargestellt, sind diese beiden Änderungen von der Unwirksamkeit des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 76 ebenfalls betroffen.

Obgleich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes versucht worden ist, dem Belang des Schutzes benachbarter Bereiche vor unzuträglichen Immissionseinwirkungen Rechnung zu tragen, muss aus heutiger Sicht konstatiert werden, dass die entsprechenden Festsetzungen nicht in ausreichendem Maße rechtsbestimmt und - unabhängig von der Unwirksamkeit des Planes - bereits hierdurch hin-fällig sind. Zum einen ist die Festsetzung eines sog. „Zaunwertes“ zur Beschränkung zulässiger Lärmeinwirkungen gemäß einschlägiger Rechtsprechung nicht zulässig, da sie sich nicht auf eine Fläche bzw. Nutzung innerhalb des Plangebietes, sondern auf einen außerhalb liegenden Immissi-onspunkt bezieht. Des weiteren wird das Industriegebiet durch diese Festsetzung in seiner Emissi-onsmöglichkeit insgesamt derart eingeschränkt, dass es seine Zweckbestimmung verliert. Diese besteht nämlich in der Unterbringung gerade von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Emissionsauswirkungen unzulässig sind. Die mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohngrundstücken verbundenen Restriktionen lassen unter realistischen Annahmen vermuten, dass bei Anwendung der o.g. Festsetzung an keiner Stelle im Plangebiet Emissionsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe bestehen, die denen eines Industriegebietes entsprechen.

2. Stand der Planumsetzung

Die Erschließung des Plangebietes wurde gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 hergestellt, wobei die im Plan festgesetzten Erschließungsanlagen bis auf den Straßenraum der Christianstraße / Tungendorfer Straße nicht als öffentliche sondern als private Straßen genutzt werden. Weitergehender öffentlicher Erschließungsbedarf besteht nicht.

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entspricht ebenfalls weitgehend den diesbe-züglichen Planfestsetzungen. Die Klassifizierung als Industriegebiet ist jedoch angesichts der er-heblichen emissionsbezogenen Restriktionen, die sich aus der Nachbarschaft zu den nördlich an-grenzenden Wohnsiedlungsbereichen ergeben, in Zweifel zu ziehen. Vielmehr ergibt sich aus die-sen Beschränkungen der Charakter eines (teilweise sogar eingeschränkten) Gewerbegebietes.

Größere Teile des nördlichen Betriebsgrundstücks befinden sich derzeit nicht in einer Nutzung, da der hier vorher befindliche Chemiefaserbetrieb seinen Produktionsstandort in Neumünster weitge-hend aufgegeben hat. Eine Nachnutzung dieser Flächen steht noch aus.

3. Rechtsfolgen der Aufhebung

Die Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 76 bringt in seinem südwestlichen Bereich zu-nächst den gleichsam darunterliegenden Bebauungsplan Nr. 75 „Tungendorfer Straße zwischen Ascheberger Bahn und Süderdorfkamp“ zutage. Dieser ist jedoch aufgrund eines Ausfertigungs-fehlers ebenfalls nicht anzuwenden. Somit unterliegt das gesamte 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 Zusam-menhang 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 Ei-genart 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 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. Auch hinsichtlich der Frage des Immissionsschutzes für die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche ergibt sich durch die Nichtanwendbarkeit des Planes keine grundlegend abweichende Beurteilungssituation: Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung von Immissions-„Zaunwerten“ je nach Schutzbedürfnis der benachbarten Nutzungen genügt zwar nicht den heutigen Anforderungen an eine ausreichende Abarbeitung des Immissionsschutzbelanges in der Bauleitplanung, entspricht dafür jedoch der gängigen Praxis im Rahmen von Einzelgenehmigungen für gewerbliche Betriebe oder Anlagen.

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 Nachbarschaft des Gebietes zu Siedlungsbereichen mit schützenswerten (Wohn-) Nutzungen ergibt sich im Plangebiet und seiner Umgebung ein Potential immissionsbedingter Nutzungskonflikte. Diese Situation hatte bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 Bestand und wurde durch diesen offenbar nicht vollständig gelöst. Der Stadt Neumünster ist bekannt, dass der Betrieb der gewerblichen Anlagen im Plangebiet des öfteren zu Belästigungen insbesondere im unmittelbar nördlich angrenzenden Wohnquartier geführt hat. Bereits aufgrund der Tatsache, dass der Produktionsbetrieb hier teilweise im 24-Stunden-Betrieb erfolgt ist, kann vermutet werden, dass den im Plan enthaltenen, recht weitgehenden Beschränkungen nicht immer vollständig Genüge getan werden konnte, und dass Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete nicht ganz auszuschließen waren.

Die potentielle Konfliktsituation wird insoweit gemildert, als ein großer Teil des nördlichen Plangebietes derzeit nicht genutzt liegt; bei der Reaktivierung kann auf eine verträgliche Einfügung der Nachfolgenutzung in die Umgebung Rücksicht genommen werden. Da die Nachbarschaft zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen in diesem Bereich bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 bzw. 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.

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 1971 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 76 „Industriegebiet an der Ascheberger Bahn“ erstreckt sich über ein vorhandenes Gebiet mit gewerblichen Nutzungen in den Stadtteilen Tungendorf und Brachenfeld / Ruthenberg. Er umfasst die Standorte von zwei seinerzeit bereits vorhandenen Gewerbebetrieben und bildete die Grundlage für deren Erweiterung in östlicher Richtung. 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. 76 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. Es wird jedoch zu beobachten sein, ob die Situation der Nachbarschaft zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen ohne Anwendung des Bebauungsplanes auch künftig unter Grundlage des Gebotes einer gegenseitigen Rücksichtnahme spannungsfrei zu bewältigen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Regelungen zu zulässigen Emissionen (flächenbezogene Schalleisungspegel) zu erwägen.

4. Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Industriegebiet an der Ascheberger Bahn“ 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:

Industriegebiet (GI)	25,24 ha	88,0 %
Verkehrsflächen	1,44 ha	5,0 %
Bepflanzungsflächen	<u>2,02 ha</u>	<u>7,0 %</u>
Gesamtfläche	<u>28,70 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Industriegebiet an der Ascheberger Bahn“ 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)