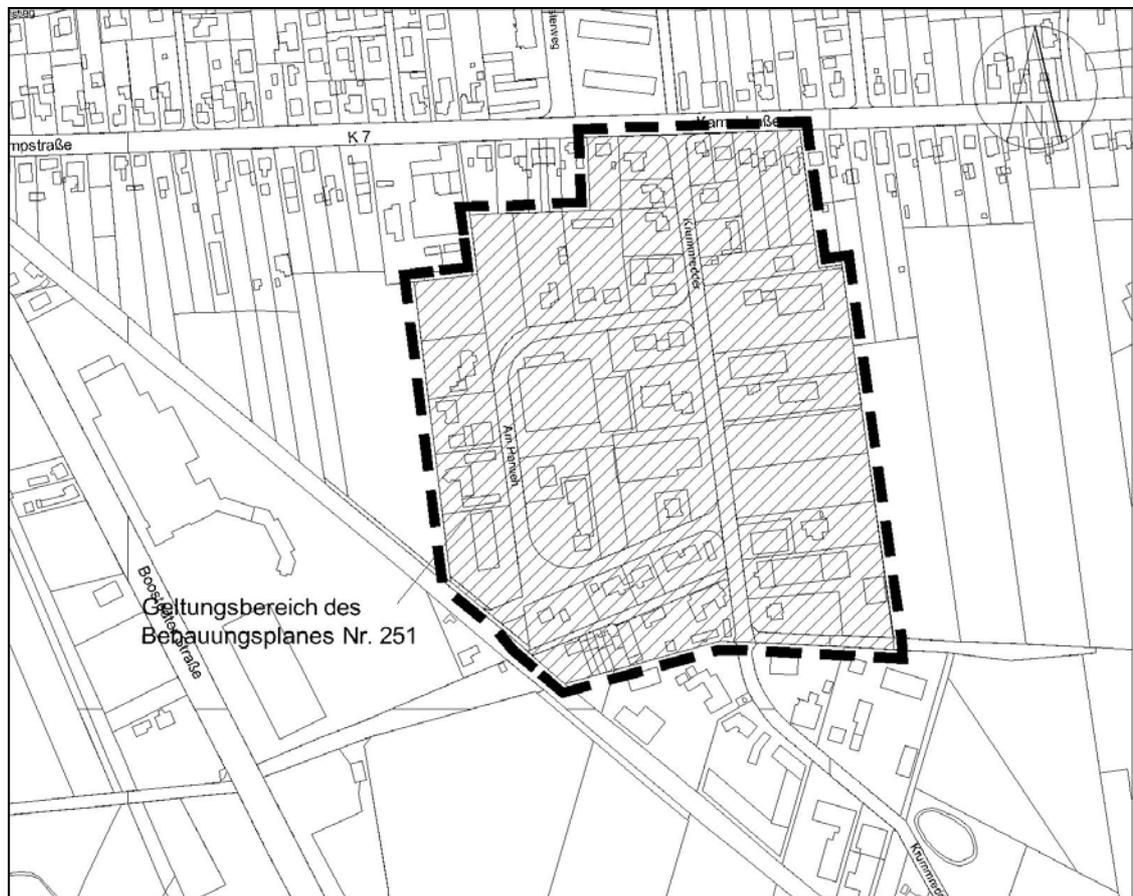




BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 251 - Gewerbegebiet Kampstraße -

für das Gebiet der Grundstücke Kampstraße 61 - 77 (ungerade Hausnummern), Krummredder 1 - 58 und Am Harweh 1 - 24 im Stadtteil Gadeland



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/2512-0

Stand: 02. Mai 2006
Anlagen: 10

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 Bebauungsplan Nr. 251 „Gewerbegebiet Kampstraße“ wurde in den Jahren 1962 - 1964 von der damals selbständigen Gemeinde Gadeland als Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt und im Zuge der Eingemeindung von der Stadt Neumünster übernommen. Bei diesem Bebauungsplan besteht der Verfahrensfehler darin, dass in der am 06.05.1964 erfolgten Schlussbekanntmachung über die erteilte Genehmigung des Bebauungsplanes die erforderlichen Angaben zu Ort und Zeit der Einsichtnahmemöglichkeit nicht enthalten sind. Der entsprechende Hinweiszweck der Bekanntmachung wurde somit nicht erfüllt, und die Bekanntmachung ist nicht wirksam. Hieraus folgt, dass der Plan faktisch zu keinem Zeitpunkt Rechtskraft erlangt hat. Der begangene Verfahrensfehler ist dauerhaft beachtlich, da er nicht dem Vorbehalt einer Geltendmachung innerhalb bestimmter Frist (gemäß § 214 BauGB sowie § 4 Abs. 3 und 4 GO) unterliegt.

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

- a) **Heilung** des Planes durch Nachholen der fehlerhaften bzw. unwirksamen Verfahrensschritte:
Unwirksame Bebauungspläne, bei denen sich die Sach- und Rechtslage seit gescheitertem Inkraftsetzen nicht wesentlich geändert hat, können gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durch Wiederholung der fehlerhaften Verfahrensschritte - hier: 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. 251 „Gewerbegebiet Kampstraße“ 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 muss festgestellt werden, dass sich neben der Rechts- auch die Sachlage seit dem gescheiterten Inkraftsetzen des Bebauungsplanes erheblich geändert hat: In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich ist eine größere Anzahl betriebsunabhängiger Wohnungen mit entsprechenden Baugenehmigungen errichtet worden, so dass die entsprechenden Teilgebiete sich heute eher als Mischgebiete oder Gemengelagen darstellen. Zudem wurden die Planfestsetzungen zu den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen bei einigen Genehmigungen für gewerbliche Bauvorhaben deutlich übertreten. Der Bebauungsplan muss daher für einige Bereiche des Plangebietes mittlerweile als funktionslos betrachtet werden, und eine Umsetzung des ursprünglichen Plankonzepts erscheint zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr möglich.

Dessen ungeachtet ist es zudem in Abrede zu stellen, dass der heute für die Ausfertigung zuständige amtierende Oberbürgermeister der Stadt Neumünster die Authentizität eines Bebauungsplanes der Gemeinde Gadeland, d.h. dessen Übereinstimmung mit dem von der Gemeindevertretung im Jahre 1964 als Satzung beschlossenen Planexemplar, bescheinigen könnte.

- Ein **Ersatzes** des Planes durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erscheint nicht erforderlich. Die Erschließung des Gebietes ist entsprechend der Planung abgeschlossen; die Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut. Die Nutzungen weichen zwar bereichsweise von der ursprünglich intendierten Zielsetzung für das Plangebiet ab, indem sich in einigen Bereichen durch die vorhandene Wohnbebauung eher ein Mischgebiets- oder Gemengelagen- als ein Gewerbegebietscharakter entwickelt hat, ein städtebauliches Regelungserfordernis wird hierdurch jedoch nicht ausgelöst. Städtebauliche Konflikte haben sich nach Kenntnis der Stadt Neumünster durch die vorhandene Nutzungsmischung bislang nicht ergeben. Den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere auch dem Belang des Immissions-schutzes, kann absehbar auch in Zukunft bei einer Vorhabenbeurteilung auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch entsprochen werden. Da die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes bereits vor einiger Zeit erkannt wurde, ist dies in mehreren Fällen bereits entsprechend erfolgt. Für überwiegend gewerblich genutzten Bereiche wurde bei einzelnen Baugenehmigungen die unmittelbare Nachbarschaft zu angrenzenden Wohngrundstücken berücksichtigt und die zulässige Emissionsintensität der Gewerbenutzungen entsprechend eingeschränkt.

Aus den o.g. Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 251 „Gewerbegebiet Kampstraße“ 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. 3 km Entfernung südlich der Innenstadt Neumünsters im Stadtteil Gadeland und erstreckt sich über eine Fläche von rd. 10,2 Hektar. Im Norden wird es durch die Kampstraße, im Südwesten durch den Verlauf der Bahntrasse Neumünster - Bad Oldesloe be-

grenzt. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Gadelands mit Grund- und Hauptschule und den wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen beträgt ca. 700 m.

Der nördliche Planbereich erfasst einige an der Kampstraße gelegene Wohngrundstücke, die mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind. Südlich hieran schließen sich entlang der Straßen Krummredder und Am Harweh Bereiche an, die vorwiegend durch Gewerbenutzungen geprägt werden, jedoch auch eine größere Anzahl reiner Wohnbebauung umfassen. Insbesondere im nördlichen sowie im südwestlichen Teil des Plangebietes nimmt die Wohnnutzung einiges Gewicht an und überwiegt teilweise sogar gegenüber den gewerblichen Nutzungsanteilen.

Das Plangebiet wird durch die Straße Krummredder verkehrlich erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Norden mündet der Krummredder in die Gadelander Straße, im Süden in die Hartwigswalder Straße. Vom Krummredder ausgehend, bildet die Straße Am Harweh eine weitere schleifenförmige Erschließung für die Grundstücke im westlichen Plangebietes.

Im Norden schließen sich an den Plangeltungsbereich ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche an. Auch die östlich benachbarte landwirtschaftliche Koppel ist in ihrem nördlichen Abschnitt bereits für eine Wohnbebauung erschlossen worden (Bebauungsplan Nr. 217 „Südlich Gadelander Straße“). Der südliche Teil dieser Fläche wird durch ein Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 C „Südlich Gadelander Straße II“ erfasst, mit dem hier ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Im Süden grenzt an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 251 ein weiterer Bereich mit gewerblichen Nutzungen entlang der Straße Krummredder an. Dieses Gebiet, das eine Erweiterung des gewerblichen Standortes im Bebauungsplan Nr. 251 darstellt, wird jedoch nicht durch die verbindliche Bauleitplanung erfasst. Der dem Plangebiet westlich benachbarte Bereich wird durch die Bahntrasse Neumünster - Bad Oldesloe sowie durch private Gartenflächen geprägt.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für das Plangebiet im nördlichen Teil Wohnbauflächen und im südlichen Teil gewerbliche Bauflächen dar. Zwischen diesen beiden Nutzungsbereichen verläuft eine Darstellung geplanter Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Diese Darstellung verweist auf den erforderlichen Schutz der Wohnbebauung an der Kampstraße vor Immissionseinwirkungen aus dem gewerblich dominierten südlichen Bereich. Der Flächennutzungsplan stellt östlich des Plangebietes eine Grünfläche dar, die einen Schutzabstand zu der hier vorgesehenen Wohnbauflächen gewährleisten soll. Dieser Bereich soll durch einen geplanten Grünzug, der das vorliegende Plangebiet in west-östlicher Richtung durchquert, über die Bahntrasse und die Boostedter Straße hinweg mit den Freiraumbereichen im Gewerbe- und Industriegebiet Neumünster-Süd verbunden werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster enthält über die o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus keine konkreten Entwicklungsziele für das Plangebiet.

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. 251 „Gewerbegebiet Kampstraße“ verband, bestand vorwiegend in der Entwicklung eines Gebietes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der damals selbständigen Gemeinde Gadeland. Zur Erschließung des Gebietes sind die Verkehrsflächen der Straßen Krummredder und Am Harweh festgesetzt.

Die Baugrundstücke im Norden des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, im Süden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bestimmt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3, für das Gewerbegebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Des weiteren umfasst der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Anlage einer Grünfläche zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und den Gewerbegebietsteilen. Zu dieser Grünflächenfestsetzung fehlt jedoch eine nähere Konkretisierung der Zweckbestimmung sowie der vorgesehenen Eigentumszuweisung (öffentlich oder privat).

2. Stand der Planumsetzung

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet wurden weitgehend gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 251 hergestellt. In einigen Teilbereichen wurde jedoch beim Straßenausbau von den Festsetzungen abgewichen; insbesondere betrifft dies die im Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage am vorgesehenen südlichen Endpunkt der Straße Krummredder. Da diese Straße abweichend von der ursprüngliche Planung nicht als Sackgasse ausgebildet, sondern südlich bis zur Hartwigswalder Straße verlängert wurde, besteht keine Notwendigkeit für diese Wendeanlage.

Auch die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entspricht nur teilweise den Planfestsetzungen. Abweichend von der für den größten Teil des Geltungsbereiches festgesetzten Gebietsart Gewerbegebiet wurde für eine größere Anzahl von hier gelegenen Baugrundstücken Genehmigungen zur Errichtung von Wohngebäuden erteilt, deren Nutzung keinen gewerblichen Bezug aufweist. Hierdurch ist in Teilbereichen des Bebauungsplanes ein Mischgebiets- oder Gemengelagencharakter entstanden, der im Widerspruch zu der ursprünglich vorgesehenen städtebaulichen Zielausrichtung des Gebietes steht.

3. Rechtsfolgen der Aufhebung

Aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 251 unterliegen die Baugrundstücke im Plangebiet - unabhängig von der förmlichen Planaufhebung - bereits derzeit dem Zulässigkeitsregime des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Maßgeblich für diese Zuordnung ist die Qualifi

zierung 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 im vorliegenden Plangebiet überwiegend der Fall; die Eigenart des Gebietes entspricht im Norden einem Allgemeinen Wohngebiet, im Südosten einem (eingeschränkten) Gewerbegebiet und im Südwesten einem Mischgebiet. Für die entstandenen Nutzungsnachbarschaften gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies bedeutet für die Wohnnutzungen im Plangebiet, dass ihnen kein Schutzanspruch beigemessen werden kann, der dem eines unvorbelasteten Allgemeinen Wohngebietes entspricht; für die Gewerbebetriebe geht mit diesem Umstand eine Einschränkung ihrer zulässigen Emissionswirksamkeit einher. Auf dieser Grundlage kann die weitere Entwicklung des Baugebietes ausreichend gesteuert und städtebauliche Konflikte vorgebeugt werden.

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 von Wohn- und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet liegt eine Gemengelage vor, die potentiell mit Konflikten hinsichtlich unzuträglicher Immissionseinwirkungen verbunden sein kann. Dies ist nach Kenntnis der Stadt Neumünster jedoch nicht der Fall. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen für gewerbliche Nutzungen ist diese Situation bereits in der Vergangenheit berücksichtigt worden, so dass sich keine bedeutsamen Nutzungskonflikte ergeben haben. Dies gilt auch für die an das Plangebiet angrenzende Eisenbahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe. Diese Trasse wird gegenwärtig nur von relativ lärmarmen Schienenfahrzeugen im Personenverkehr bedient. Immissionsprobleme im Plangebiet sind deshalb nicht bekannt und auch künftig kaum zu erwarten.

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 1964 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 251 „Gewerbegebiet Kampstraße“ erstreckt sich über ein bestehendes, vorwiegend gewerblich genutztes Siedlungsgebiet im Stadtteil Gadeland. Er bildete die Grundlage für die Entwicklung der heute hier befindlichen Nutzungen; seine Nichtanwendbarkeit aufgrund eines Ausfertigungs- und Bekanntmachungsmangels wurde vor einiger Zeit 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. 251 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. 251 „Gewerbegebiet Kampstraße“ 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)	1,62 ha	15,8 %
Gewerbegebiet (GE)	7,60 ha	74,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,99 ha</u>	<u>9,8 %</u>
Gesamtfläche	<u>10,21 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 251 „Gewerbegebiet Kampstraße“ 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)