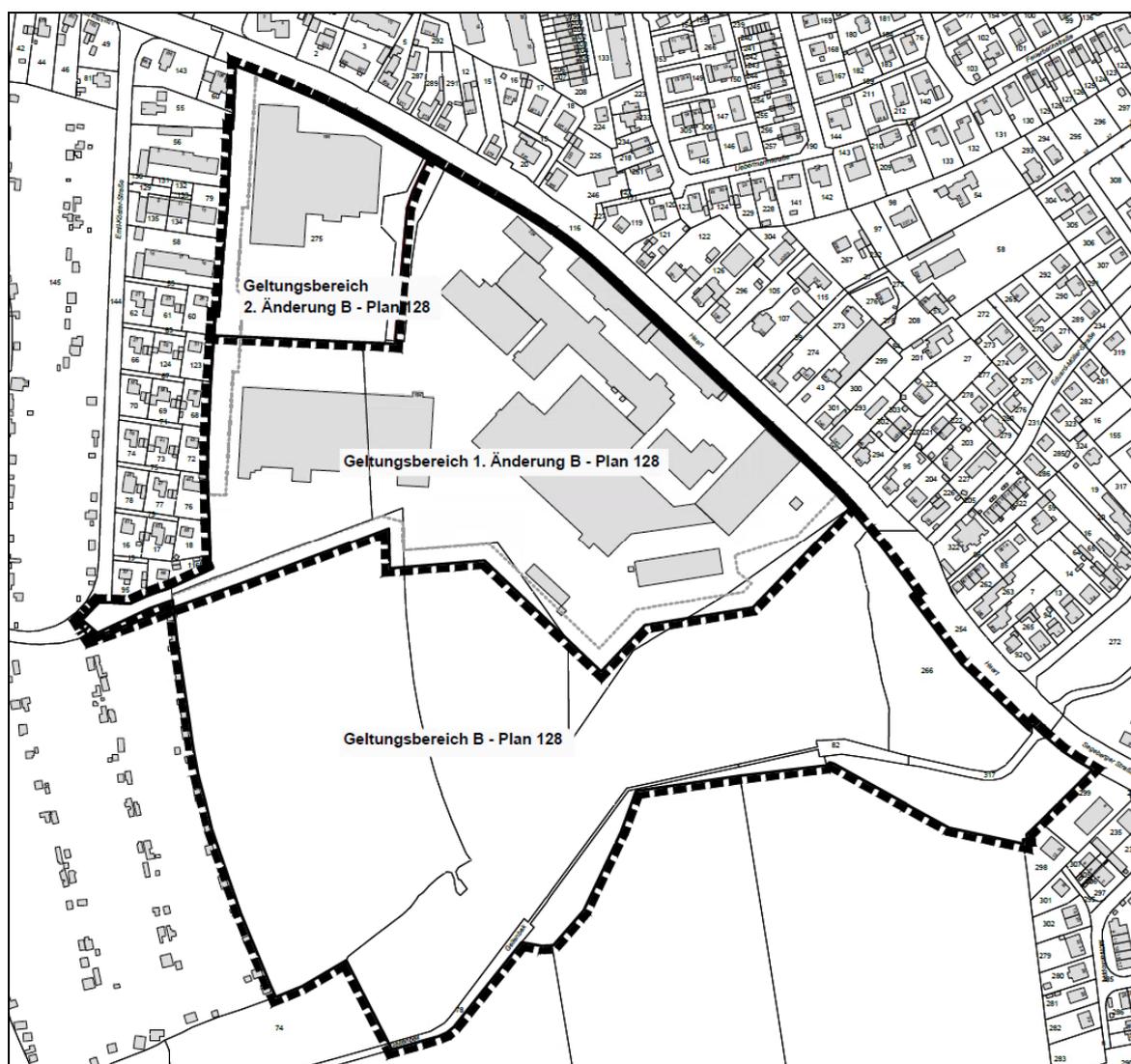




## BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 128 „KÖSTERSCHE FABRIK“ UND DER BEBAUUNGSPLÄNE ZU SEINER 1. UND 2. ÄNDERUNG



Übersichtsplan o. M.

Der Oberbürgermeister  
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -  
Brachenfelder Straße 1 - 3

Stand: 11.02.2022  
Entwurf

## **Diese Begründung wird der Aufhebung folgender Bebauungspläne beigefügt:**

- **Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“**

für das Gebiet zwischen Haart, Geilenbek, Kleingartenanlage Erdenglück und der Bebauung an der Emil-Köster-Straße im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg

- **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“**

für das Gebiet südwestlich der L 322 „Haart“, östlich der Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße und nördlich des Landschaftsraumes der Geilenbek im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg

- **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“**

für das Gebiet südwestlich der L 322 „Haart“, östlich der Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße und nördlich des Landschaftsraumes der Geilenbek im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg

## Inhalt

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	5
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen .....	5
2. Plangebiet.....	5
2.1 Lage und Nutzungen .....	5
2.2 Bestandsstruktur im Plangebiet.....	7
2.3 Denkmalschutz.....	8
2.4 Naturschutzrechtliche Schutzgüter .....	10
2.5 Wald .....	11
3. Ausgangslage, Planungsanlass .....	12
3.1 Bisher geltendes Planrecht .....	12
3.2 Planungsanlass.....	13
4. Rechtliche und planerische Vorgaben.....	14
4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000.....	14
4.2 Landesentwicklungsplan 2010, Regionalplan .....	14
4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	15
4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster.....	15
B. INHALT UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....	17
1. Aufheben von Festsetzungen .....	17
2. Rechtsfolgen .....	17
3. Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches.....	17
4. Einfügen nach § 34 BauGB.....	19
5. Auswirkungen auf den Einzelhandel .....	21
6. Zulässigkeit nach § 35 BauGB .....	22
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	23
8. Umweltbelange.....	23
8.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	23
8.2 Eingriff-/Ausgleich.....	23
8.3 Altlasten – Altlastverdacht.....	24
8.4 Klimarelevanz der Planung .....	24

C. Umweltbericht.....	25
1. Beschreibung der bisherigen Pläne und des Standortes .....	25
2. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	25
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	28
4. Zusammenfassung .....	28
D. PLANDURCHFÜHRUNG.....	29
1. Kampfmittelräumdienst .....	29
2. Bodenordnung.....	29
3. Monitoring .....	29
E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG, ENTSCHÄDIGUNG.....	30
1. Flächenangaben, Daten .....	30
2. Kosten und Finanzierung.....	30
3. Entschädigung.....	30

## **A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL 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. Das Planungserfordernis sowie die Vorschriften des BauGB beziehen sich nicht nur auf die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern auch auf deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung (§ 1 Abs. 8 BauGB). Dies bedeutet, dass ein förmliches Aufhebungsverfahren analog zu einem Aufstellungsverfahren durchzuführen ist. Es wird das sog. Normalverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 ff. BauGB angewandt. Es liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 Abs. 2 BauGB eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung (§ 2 a BauGB) beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird in Form des Umweltberichtes festgehalten.

### **2. Plangebiet**

#### **2.1 Lage und Nutzungen**

Die Plangebiete der aufzuhebenden Bebauungspläne liegen im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg etwa 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums zwischen der Landesstraße 322 „Haart“ (L 322) im Nordosten, der Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße im Westen und des Landschaftsraumes der Geilenbek im Süden. Es handelt sich um das Gelände des sog. „Störparks“, mithin auch „Köstersche Fabrik“ genannt.

Der „Störpark“ umfasst eine Vielzahl an Gebäuden, von denen ein Großteil aus der Nutzung als Lederfabrik Köster von vor über 100 Jahren stammt. Als „Köstersche Fabrik“ bezeichnet, befand sich hier einst ein wichtiger Standort der Industriekultur. Nach dem 2. Weltkrieg war der Fabrikkomplex eine der weltweit modernsten Produktionsstätten für Schaf- und Ziegenleder. Nach seiner Nutzungsaufgabe im Jahre 1967 entwickelte sich der Standort allmählich in einen diversifizierten Gewerbe- und Einzelhandelsstandort, der nach und nach um Gebäude ergänzt wurde. Heute ist unter dem Sammelbegriff „Störpark“ ein wichtiger Einzelhandels- und Gewerbebestandort der Stadt Neumünster zusammengefasst.

Insgesamt ist das Gelände neben dem Gebäudebestand von weiträumigen Pflaster- und Asphaltflächen stark versiegelt. Eine im westlichen Bereich zentrale Stellplatzanlage nimmt den ruhenden Verkehr der umliegenden Einzelhandelsbetriebe auf. Einzelhandelsbetriebe und Gewerbenutzungen im östlichen Teil verfügen über eigene Stellplatzeinrichtungen. Im hinteren, dem östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Waschanlage, bevor der Landschaftsraum der Geilenbek südöstlich beginnt.



Luftbild aus 2020, Quelle: GIS NMS; GeoBasis-DE/LVermGeo-SH/Stadt NMS

An den Einzelhandelsstandort Störpark schließen sich nach Süden die Niederungen der Geilenbek an. Das namensgebende Fließgewässer durchzieht den per Stadtverordnung als Landschaftsschutzgebiet „Stadttrand Neumünster“ ausgewiesenen Naturraum, der neben einem hohen Grünlandanteil von Wiesen auch von Waldungen und Feldgehölzen geprägt ist. Aufgrund der jahrelangen, großflächigen Sukzession sind weite Teile stark verbuscht und im großen Teil als Wald zu charakterisieren. Die teils verrohrte Geilenbek entwässert in die Stör, die die südlichen Stadtteile Gadeland und Wittorf durchströmt.

## **2.2 Bestandsstruktur im Plangebiet**

Die Plangebiete sind heute von der Einzelhandelsagglomeration des sog. „**Störparks**“ geprägt, die neben verschiedenen Fachmärkten insbesondere Nahversorgungseinrichtungen vorhält. Zu nennen sind insbesondere der Verbrauchermarkt familia, der in seiner Vorkassenzone von Dienstleistern (bspw. Post, Friseur, Bankautomat) ergänzt wird, der Discounter Aldi und Fachmärkte, wie der Elektrofachmarkt expert, eine Art schwedischer Baumarkt namens Rusta, Jysk (ehemals: Dänisches Bettenlager) und der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps sowie verschiedene gewerbliche Betriebe.

Auf dem Gelände des „Störpark“ an der Haart befinden sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung (---.---.2022) insbesondere folgende Einzelhandelsnutzungen:

	Verkaufsfläche insg., tlw. gerundet	ansässig seit
Verbrauchermarkt familia mit Getränkemarkt mit Konzessionären in der Vorkassenzone	6.100 m <sup>2</sup>	2015
Discounter Aldi	1.100 m <sup>2</sup>	2016
Fachmärkte:		
Jysk (ehemals Dän. Bettenlager)	1.200 m <sup>2</sup>	2019
Rusta	1.850 m <sup>2</sup>	2019
Expert	1.900 m <sup>2</sup>	2016
Zoofachmarkt	800 m <sup>2</sup>	2008
Fahrradfachmarkt	600 m <sup>2</sup>	2015
Angelcenter	160 m <sup>2</sup>	
Sonderpostenmarkt Thomas Philipps	3.800 m <sup>2</sup>	2016

Die wichtigsten Magnetbetriebe, familia und Aldi, vereinen die größte Verkaufsfläche im Nahversorgungssortiment Lebensmittel; auch der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps hat hieran einen Anteil. Bei den Fachmärkten verteilt sich die Verkaufsfläche hauptsächlich auf nicht-zentrenrelevante Sortimente, vor allem Fahrräder, Gartenbedarf und Möbel.

Darüber hinaus ist untergeordneter Einzelhandel im Zuge des sog. Handwerkerprivilegs vorhanden. Damit sind flächenmäßig kleine Verkaufsstätten gemeint, die im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben stehen. Dazu zählt bspw. das Unternehmen swing2sleep, das Babyhängematten vor Ort produziert und vertreibt.

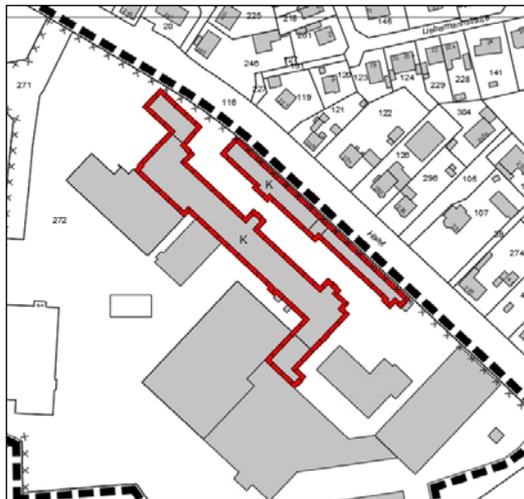
Neben den Einzelhandelsnutzungen existieren diverse Betriebe des produzierenden, verarbeitenden Gewerbes, aus Handwerk, Dienstleistung und freiberuflichen Büronutzungen, die hauptsächlich in den Parallelgebäuden am Haart angesiedelt sind. Diese Fabrikgebäude der ehemaligen Lederfabrik wurden in teils kleinteilige Gewerbeflächen umgewandelt. Neben Tischlerei und Malerei haben hauptsächlich auch gesundheitliche, sportliche und kulturelle Anlagen ihren Platz gefunden, wie bspw. eine Physiotherapie, ein Sportverein oder das sog. „statt Theater“ Neumünsters.

## **2.3 Denkmalschutz**

Ein Teil der unter der Hausnummer Haart 224 geführten Gebäude ist als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein einzustufen. Die unter der sog. Sachgesamtheit „ehem. Lederfabrik Köster“ geführten Gebäude sind daher als unbewegliche Kulturdenkmale entsprechend § 8 Abs. 1 DSchG gesetzlich geschützt.

Denkmale sind nachrichtlich in ein Verzeichnis (Denkmalliste) einzutragen. Der Schutz der Kulturdenkmale ist jedoch nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Die Denkmalliste ist nicht abschließend. Sie ist regelmäßig von den oberen Denkmalschutzbehörden zu überprüfen, zu ergänzen und zu bereinigen.

Die Denkmale der ehemaligen Lederfabrik Köster sind in der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein, Band 3, Stadt Neumünster (2006) und in der Denkmälerkartei der Stadt Neumünster (seit 1981) überwiegend enthalten.



Das Fabrikgelände weist besonders erhaltenswerte Gebäude der ehemaligen Lederfabrik Köster auf. Alle Backsteinbauten bedienen sich einer klaren sachlichen Formensprache, in welcher die Gestaltung der Industriearchitektur der 1920er Jahre nachklingt. Einige von ihnen, wie auch das Hauptgebäude der Fabrik, sind durch Klinkerfassaden mit Fensterbändern gekennzeichnet.

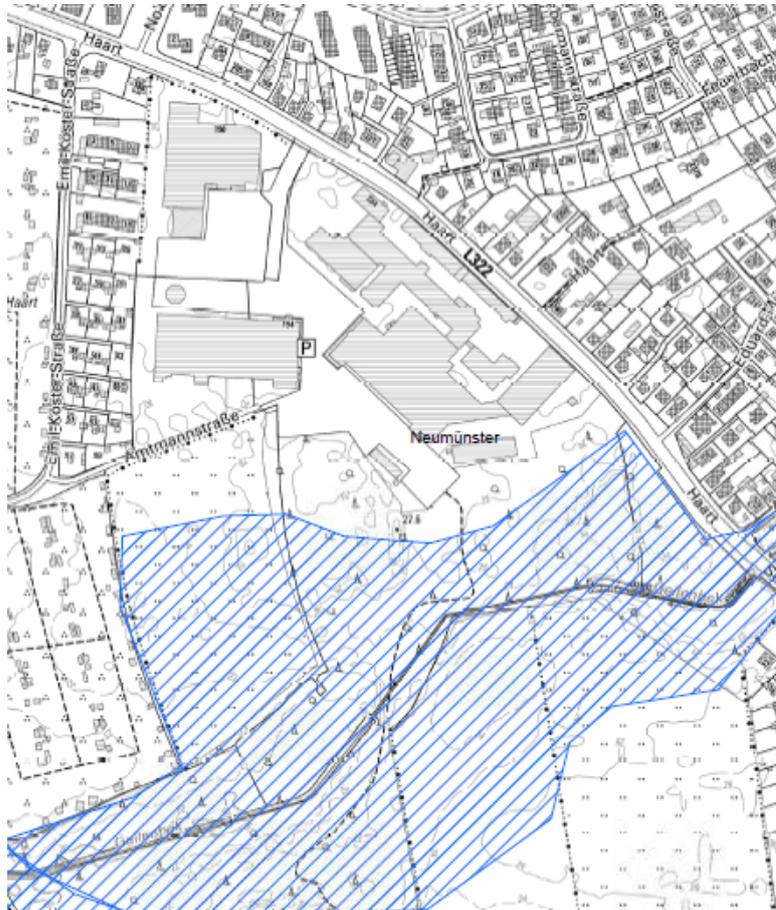
Markiert: Kulturdenkmale  
Quelle: eigene Darstellung.

Kulturdenkmale umfassen u.a. Baudenkmale, die vorrangig bauliche Anlagen unter Schutz stellen. Sie dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen, mit denen schonend und werterhaltend umzugehen ist.

Die Eigentümer sind verpflichtet, die Denkmale im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Unter Schutz gestellte Denkmale benötigen bei ihrer Instandsetzung, Veränderung oder gar Vernichtung einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Aus diesem Grund sind sämtliche Maßnahmen an den Gebäuden mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Des Weiteren ist von denkmalpflegerischer Bedeutung, dass gemäß § 12 Abs. 1 DSchG die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer vorherigen denkmalrelevanten Zustimmung bedarf.

Zudem befindet sich weite Teile der Niederung der Geilenbek in einem **archäologischen Interessensgebiet**. Hier ist archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Da mit Aufhebung der Bauleitplanungen keine Eingriffe bzw. bauliche Maßnahmen durchgeführt oder vorbereitet werden, sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG festzustellen.



Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme; zugesandt vom Archäologischen Landesamt SH a, 17.11.2021 per E-Mail;  
blau schraffiert: archäologisches Interessensgebiet

Darüber hinaus wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **2.4 Naturschutzrechtliche Schutzgüter**

### **Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“**

Zum Schutze von Landschaftsteilen in der Stadt Neumünster wurden 2016 weite Teile zwischen dem besiedelten Bereich und der Stadtgrenze als Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ (LSG NMS) ausgewiesen. Das LSG NMS reicht bis an die südwestliche Zufahrt der Amtmannstraße sowie der östlichen Zufahrt heran.



Ziel der Unterschutzstellung ist, den Naturraum in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu entwickeln, wegen seiner Vielfalt, Eigenheit und wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung zu sichern. Aus diesem Grund sind gewisse Handlungen und Maßnahmen, die den Charakter des Gebietes verändern würden oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, verboten. Bauliche Maßnahmen bspw. bedürfen der Genehmigung.

### **Biotope und Biotopverbundachse**

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind



gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten.

Ergänzend zum LSG NMS sind ausgedehnte Landschaftsteile als Hauptverbundachse des Landes SH unter Schutz gestellt. Hier soll sich die Natur weitgehend unbeeinflusst von menschlichen Nutzungen entwickeln. Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sollen dauerhaft gesichert werden.

### **Knick**

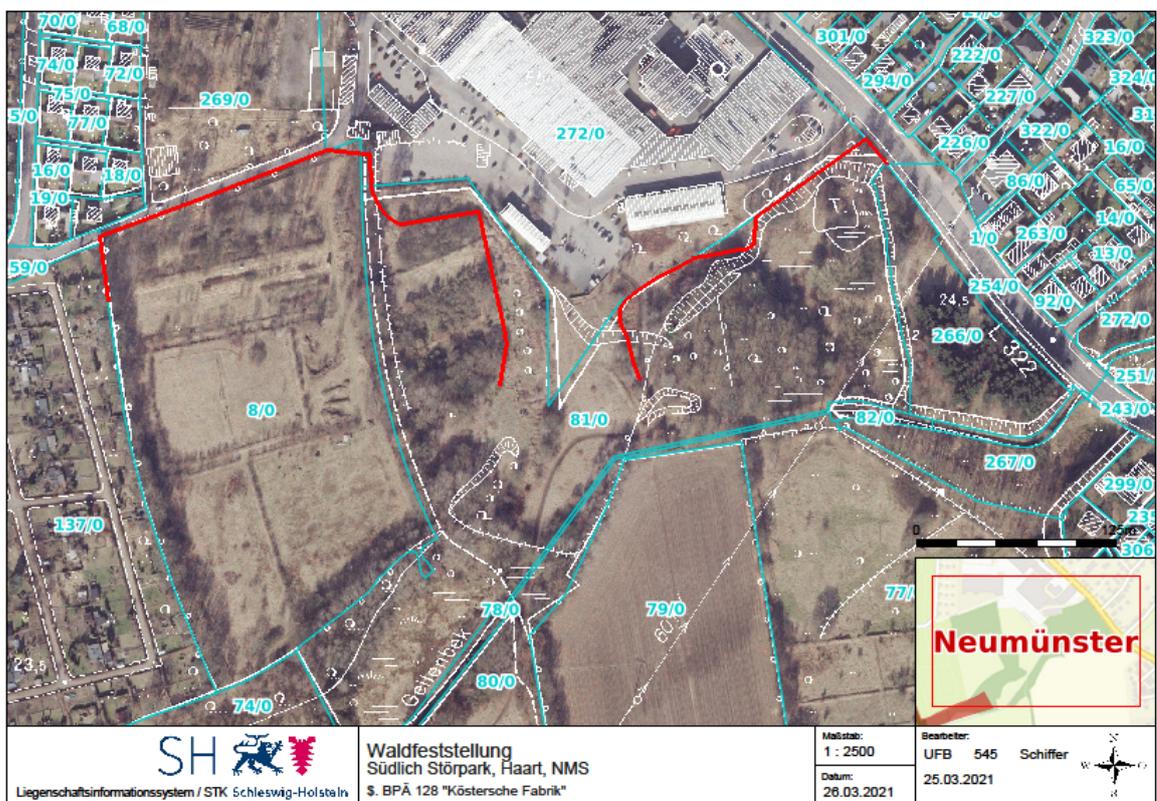


Unter die gesetzlich geschützten Biotope fallen gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) auch Knicks. Für Knicks, die ebenso auch Wald sind, gelten ausschließlich die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes. Anderenfalls gelten die Vorgaben des LNatSchG. Zur Erhaltung und Pflege der Knicks gelten aktuell die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz aus 2017.

## 2.5 Wald

Auf dem Gelände der Geilenbek, südlich des Störparks, befindet sich großflächig Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (§ 2 Abs. 1 LWaldG SH). Aus dem Lageplan geht die von der Unteren Forstbehörde festgestellte Waldgrenze im Süden des Störparks hervor.

Es gibt zwei Waldbereiche: Zum einen reicht der Wald im Nordwesten bis an die Knickeichen entlang der Südseite der Zufahrtsstraße (Amtmannstraße) heran und verläuft weiter bis auf 10 m an die Waschanlage, wo die Waldgrenze nach Süden abknickt. Zum anderen verläuft die Waldgrenze südöstlich des Störparks größtenteils entlang der Flurstücksgrenze bis zur Straße Haart in einem Abstand von ca. 20 m zur nahegelegenen Bebauung (Halle der Reifenzentrale NMS).



rote Linie: Waldfeststellung

Quelle: Untere Forstbehörde, Auskunft vom 25.03.2021

Nach § 24 LWaldG ist im Wald „verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.“ Diese Regelung dient der Verhütung von Waldbränden, der Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern dem Naturschutz sowie der Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand.

### **3. Ausgangslage, Planungsanlass**

#### **3.1 Bisher geltendes Planrecht**

Das Gebiet des Störparks wurde in der Vergangenheit mehrfach mittels Bauleitplanung überplant.

Der **Bebauungsplan Nr. 128** „Köstersche Fabrik“ hat in seiner **Ursprungsfassung** im Jahr 1996 Rechtskraft erlangt. Bereits damals wurde erstmals das Ziel verfolgt, ein Sonstiges Sondergebiet für den (großflächigen) Einzelhandel auszuweisen. Der Ursprungsplan umfasst auch den südlich an die Köstersche Fabrik angrenzenden Landschaftsraum der Geilenbek mit ehemaligen Gartenbauflächen sowie naturbelassenen Grünflächen und damit ein deutlich größeres Plangebiet, als die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes, die im Jahr 2014 rechtskräftig wurde.

Mit der **1. Änderung des Bebauungsplanes** Nr. 128 „Köstersche Fabrik“, welche als selbständiger Änderungsplan zu werten ist, wurden umfassende Regelungen an die damals geltende Rechtslage und auf Basis des im Jahre 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich des Sondergebietes getroffen. Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Störpark“ sowie „Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten (Kern-) Sortimenten“ wurde das Sondergebiet in verschiedene Teilbereiche gegliedert und mit dezidierten textlichen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsortimente und Verkaufsflächengrößen konkretisiert. Ziel war es insbesondere, dem Verbrauchermarkt familia eine Verlagerung mit Vergrößerung auf der Fläche zu ermöglichen.

Noch während des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung erfolgte eine Geschäftsaufgabe in einem Teilbereich (ehemaliger Baumarkt Praktiker). Trotz der umfangreichen Ansiedlungsbedingungen war der Standort daraufhin lange Zeit von Leerstand betroffen. Die erneute Überplanung dieses Teilbereiches, um eine verträgliche Nutzungsänderung positiv zu begleiten, drängte sich schließlich auf. Die **2. Änderung des Bebauungsplanes** wurde im Januar 2016 rechtskräftig, in der die Sortimentspalette der zulässigen Nutzungen für diesen Teilbereich stark erweitert wurde. Mit dieser Planänderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes und eines Sonderpostenmarktes geschaffen.

Darüber hinaus wurden zwei weitere Planverfahren begonnen:

Das Verfahren zur **3. Änderung des Bebauungsplanes** wurde im Herbst 2018 eingeleitet. Darin sollte für einen Teilbereich des Sondergebietes eine Klarstellung der Festsetzungen zur Art der Nutzung zugunsten einer rechtlich einwandfreien Vorhabenrealisierung erfolgen. Noch bevor dieses Verfahren zu Ende geführt werden konnte, wurde deutlich, dass es für den Gesamtbereich des Sondergebietes einen Planungsbedarf gibt.

Schließlich wurde die **4. Änderung des Bebauungsplanes** mit dem Aufstellungsbeschluss im Dezember 2019 für den Gesamtbereich eingeleitet. Sie sollte die Einzelhandelsfestsetzungen auf der Grundlage höchstrichterlicher Rechtsprechung zugun-

ten einer erhöhten Rechtssicherheit ändern. Im Zuge der Planaufstellung wurde jedoch deutlich, dass ein Wechsel des Planungsinstruments, verbunden mit einer kompletten Neuüberplanung des Gebietes, das geeignete Mittel zur Steuerung der Agglomeration ist. (siehe Pkt. 3.4)

### **3.2 Planungsanlass**

Die fertiggestellten Bebauungspläne enthalten umfangreiche Festsetzungen zur Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten für (großflächigen) Einzelhandel nach § 11 BauNVO i.V.m. § 9 BauGB. Derartige Festsetzungen treffen nicht selten auf eine sich fortentwickelnde und sich teilweise wandelnde höchstrichterliche Rechtsprechung, was regelmäßig Überarbeitungs- bzw. Anpassungsbedarfe auslöst. In diesem Fall kam die durch einen Rechtsstreit zur Erteilung eines Bauvorbescheides für ein Vorhaben auf dem Gelände des Störparks verursachte rechtliche Überprüfung der o. g. fertiggestellten Bauleitpläne zu dem Ergebnis, dass diese als unwirksam zu erachten seien.

Die aktuelle Rechtsprechung zu Einzelhandelsfestsetzungen in Bebauungsplänen hat ergeben, dass in einem Sonstigen Sondergebiet i. d. R. die Festsetzung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen oder auch die Begrenzung der Anzahl zulässiger Vorhaben unzulässig sind. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat mit den beiden Grundsatzurteilen (BVerwG, Urt. vom 03.04.2008 – 4 CN 4/07 und BVerwG, Urt. vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18) gezeigt, dass zum einen eine baugebietsbezogene Kontingentierung der Verkaufsfläche, die mithin für mehrere Einzelhandelsbetriebe anzuwenden wäre, aufgrund des damit eröffneten Windhundrennens unzulässig ist. Zum anderen entbehrt die Steuerung des Einzelhandels durch eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Betriebe einer Ermächtigungsgrundlage.

Da derartige Regelungen in allen bisher aufgestellten Bebauungsplänen getroffen wurden und diese die Art der Nutzung betreffen, sind diese Bauleitpläne als unwirksam zu betrachten. Die Unzulässigkeit derartiger Festsetzungen wirkt sich hier auf die Gesamtunwirksamkeit der jeweiligen Bebauungspläne aus. Den Genehmigungsbehörden steht allerdings in der Regel keine Normverwerfungskompetenz zu, weshalb sie in einem Genehmigungsverfahren dennoch als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen wären. Um diesen Zustand zu beheben, sollen diese Pläne aufgehoben werden.

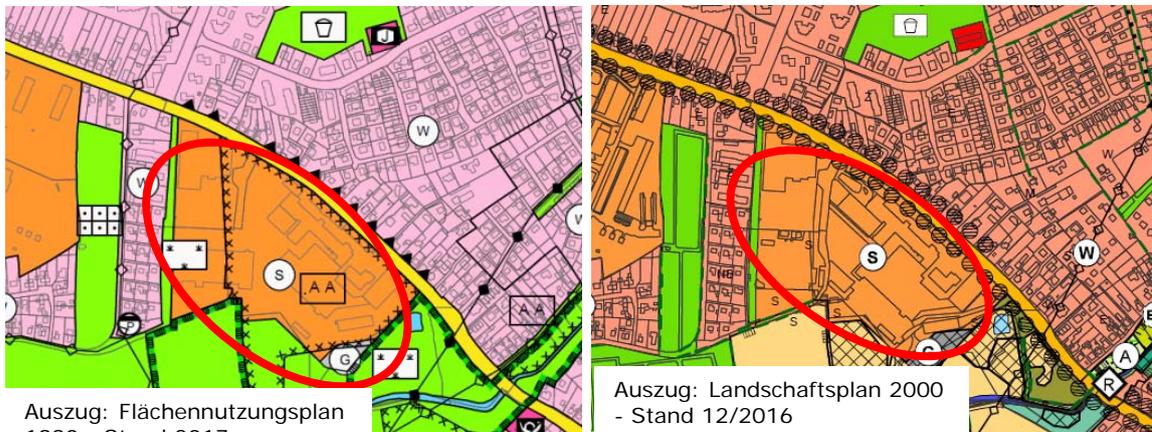
Die Gemeinde ist zur Beseitigung des Rechtsscheins gehalten, unwirksame Bebauungspläne aufzuheben. Die Planunwirksamkeit gilt zwar aus Sicht der Stadtplanung bereits zum heutigen Zeitpunkt, wird jedoch erst durch die Aufhebungssatzung formell und eindeutig auch für die Genehmigungsbehörden festgeschrieben. Eine Satzung kann nur durch eine Aufhebungssatzung von der Gemeinde aufgehoben werden, weshalb das umfängliche Aufstellungsverfahren für eine Satzung durchlaufen wird. Erst anschließend ist der Bebauungsplan „aus der Welt“.

Für Pläne, die nicht zu Ende geführt wurden (3. und 4. Änderung), wurde der Aufhebungsbeschluss für die Aufstellungsverfahren im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster in seiner Sitzung am 01.09.2021 gefasst, um Rechtsklarheit über das nicht abgeschlossene Verfahren zu schaffen. Ein umfangreiches Planaufhebungsverfahren ist bei diesen Plänen nicht erforderlich. Die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse wurde am 08.10.2021 bekannt gemacht und ist wirksam.

## **4. Rechtliche und planerische Vorgaben**

### **4.1 Flächennutzungsplan 1990 und Landschaftsplan 2000**

Der Flächennutzungsplan (FNP) 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt das Plangebiet im Bereich der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstiges Gewerbe“ dar. Im südlichen angrenzenden Bereich schließt sich Grünfläche an, die teilweise als Landschaftsschutzgebiet „Stadt Neumünster“ ausgewiesen ist. Das Plangebiet ist teilweise überlagert mit der Signatur für Altablagerungen (Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können).



Der Landschaftsplan 2000 stellt das Plangebiet ebenfalls als Sonderbaufläche dar. Entlang der Straße Haart befindet sich die Signatur einer straßenbegleitenden Baumreihe.

Die Aufhebung der Pläne hat auf die Darstellungen keine Auswirkungen.

### **4.2 Landesentwicklungsplan 2021, Regionalplan**

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im kürzlich rechtskräftig gewordenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Im LEP 2021 wie auch im Regionalplan 2000 ist Neumünster als Oberzentrum eingestuft. Das Plangebiet befindet sich in dem in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereich sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet bzw. im zentralen Gebiet des Oberzentrums Neumünster.

Die im LEP 2021 verankerten Ziele der Raumordnung bei der Planung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten (Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integra-

tionsgebot), sind bei der Aufhebung dieser Planungen nicht zu beachten. Neuansiedlungen werden nicht verfolgt.

Der Regionalplan (Fortschreibung 2000) führt aus, dass Neumünster mit der oberzentralen Funktion u. a. die landesplanerische Aufgabe hat, für den Nah- und Mittelbereich die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu gewährleisten, in dem entsprechende Standorte für den Einzelhandel vorgehalten werden.

Die Aufhebung der Pläne hat auf die Ziele der Raumordnung keine Auswirkungen. Am Bestandsstandort für den Einzelhandel werden keine Veränderungen vorgenommen.

### **4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neumünster ist ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt. Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 18.02.2020 wurde in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen beschlossen.

Da mit vorliegender Planung keine Neubauvorhaben verbunden sind, können Ziele des ISEK dem Grunde nach nicht berührt sein.

### **4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster**

Die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung einer Kommune stellt im Hinblick auf Erhalt und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige städtebauliche Aufgabe dar.

Während für den Ursprungsbebauungsplan noch das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Jahre 1991 zur Anwendung kam, wurde bei den folgenden Bauleitplanänderungen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) des Büros Junker & Kruse angewandt. Nunmehr gilt das EZK in seiner Fortschreibung aus 2016, welches von der Ratsversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

Als Entwicklungsziele für den Neumünsteraner Einzelhandel werden im EZK die Erhaltung und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, zu denen das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Neumünster gehört, definiert. Es gilt als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel. Daneben treten ergänzende Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte nach Typ A als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Störpark, a&b-Center, Freesen-Center) und Sonderstandorte nach Typ B für zentrenverträgliche, atypische Sonderformen des Einzelhandels (Standorte Nortex und DOC).

Die Ziele sind vom gesamtstädtischen Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“ getragen. Das EZK stellt Anwendungsregeln bei Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsvorhaben auf. Der Einzelhandel wird dadurch in Abhängigkeit von Sorti-

ments- und Größenordnungen, ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Standorte konzentriert.

Der Störpark nimmt hinsichtlich seiner Einzelhandelsrelevanz für die Stadt Neumünster eine besondere Stellung ein. Im EZK wird dieser Standort als sog. Sonderstandort Typ A festgelegt, der als Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dient und als Ergänzungsstandort gesichert werden soll. Die Steuerung dieser Einzelhandelsagglomeration zielt demnach darauf ab, städtebaulich schädliche (bzw. negative) Auswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum, die Innenstadt, zu vermeiden. Es ist daher an diesem Sonderstandort eine zentrenverträgliche Weiterentwicklung für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft vorgesehen.

#### Sonderstandort Typ A

Das EZK enthält für Sonderstandorte des Typs A, zu denen der Standort „Störpark“ gehört, folgende Aussagen (S. 108):

- a) Die Sonderstandorte (Typ A) sind gekennzeichnet durch die Merkmale
  - gesamtstädtisches und überörtliches Einzugsgebiet/ oberzentrale Versorgungsbedeutung
  - Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, zudem auch Sortimente der Grundversorgung (zumeist auch großflächige Lebensmittelmärkte) vorhanden
  - autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage
  - kaum Wettbewerb am Angebotsstandort
  - überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft
  - i.d.R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot
- b) Sonderstandorte A dienen auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zur Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion Neumünsters
- c) Sonderstandorte A weisen eine umfangreiche Angebotsausstattung auf
- d) Grundsätzlich sind weitere Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten über den rechtlich genehmigten Bestand hinaus mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt weitgehend restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

Die (auch formelle) Aufhebung der Bebauungspläne soll hier die Möglichkeit eröffnen, den Standort mit einem neuen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zu überplanen, um hiermit die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts umzusetzen.

## **B. INHALT UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG**

### **1. Aufheben von Festsetzungen**

Die Satzung über die Aufhebung der Bebauungspläne trifft selbst keine Festsetzungen im planungsrechtlichen Sinne. Sie bestimmt allein die Aufhebung der genannten Pläne. Die Festsetzungen der hiermit aufzuhebenden Bebauungspläne Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ inklusive seiner 1. und 2. Änderung werden somit vollständig aufgehoben. Dies betrifft sowohl die Festsetzungen aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen) der Satzungen.

### **2. Rechtsfolgen**

Mit der Aufhebung der Bauleitpläne ändern sich die rechtlichen Verhältnisse insofern, als dass künftige Ansiedlungsvorhaben auf anderer Gesetzesgrundlage zu beurteilen sind. Sofern im Bereich des Störparks nicht ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB (Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich bzw. Außenbereich). Die hier zu beschreibenden Auswirkungen beziehen sich demnach auf den rechtlichen Status des unbeplanten Innenbereiches und des Außenbereiches.

### **3. Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches**

Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Gebietes ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes ist zunächst die Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich relevant. Der Außenbereich grenzt sich dabei negativ zum Innenbereich ab: Flächen, die nicht Innenbereich sind, sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Innenbereich ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, der sich durch einen Bebauungszusammenhang auszeichnet, dessen Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Während sich der Innenbereich nach Norden und Westen in die umliegenden Siedlungsgebiete zweifelsfrei weiter erstreckt, ist die Abgrenzung in die anderen Himmelsrichtungen genauer zu betrachten. Grundsätzlich endet der Innenbereich an der Rückseite der letzten Bebauung oder zumindest dort, wo die im Zusammenhang mit den Nutzungen stehende versiegelte Fläche endet. Dabei ist die bebaute bzw. versiegelte Fläche maßgebend, die sich anhand des Luftbildes leicht ablesen lässt.

Nach Süden und Osten beenden größtenteils versiegelte Stellplatzflächen die Überbauung. Stellplätze werden im funktionalen, engen räumlichen Zusammenhang mit den Nutzungen gesehen und deshalb dem Innenbereich zugeschlagen. Hier wird der Eindruck der Zusammengehörigkeit zum Bebauungszusammenhang vermittelt. Für die Grünfläche südlich des familia bis zur dortigen Zufahrt wird dieser Zusammenhang nicht mehr gesehen, auch wenn es sich hier um ein Flurstück handelt, da die Grünfläche als selbstständige Fläche mit deutlichem Höhenversatz ohne funktionalen Bezug zum familia wahrgenommen wird. Ebenso verhält es sich bei allen anderen Grünflächen abseits der flächigen Versiegelungen. Flurstücksgrenzen sind bei dieser Beurteilung irrelevant.

Nach Auffassung der Stadtplanung ist folglich die rote Linie im Luftbild als Grenze für den Innenbereich dieses Standortes zum Zeitpunkt der Planaufstellung zu ziehen. Nach Süden und Osten außerhalb der umgrenzten Flächen erstrecken sich die sog. Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB.

Es sei darauf hingewiesen, dass die abschließende Beurteilung Aufgabe der Bauaufsicht zum Zeitpunkt der Entscheidung über einen Bauantrag ist. Diese Ausführungen bieten nur orientierenden Charakter und sind zu gegebener Zeit im konkreten Bauantragsverfahren in der Örtlichkeit anhand der dann tatsächlich vorhandenen Bebauung zu überprüfen.



Abgrenzung: Innenbereich zu Außenbereich  
Quelle: GIS NMS

## **4. Einfügen nach § 34 BauGB**

Nach § 34 BauGB sind Vorhaben 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 einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.

Mit den Planaufhebungen treten keine wesentlichen Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse auf. Die städtebauliche Situation, insbesondere die vorhandene Nutzungsstruktur, besteht unverändert fort. Diese tatsächliche, bauliche Situation gibt den planungsrechtlichen Beurteilungsrahmen bei der Beurteilung von Ansiedlungsinteressen vor. Die ansässigen Betriebe und vorhandenen Gebäude bestimmen den Rahmen für die Eigenart der näheren Umgebung.

### Art der baulichen Nutzung:

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.

Der Störpark stellt sich als überwiegend bebaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche entsprechend der seinerzeit getroffenen Festsetzungen dar. Flächen für Neubauprojekte sind praktisch nicht verfügbar, ohne vorhandene Nutzungen zuvor dafür abzurechen. Die Nutzungsstruktur des Störparks bildet insgesamt eine Agglomeration mehrerer Gebäudekomplexe, die über die Jahre gewachsen ist. Sie stellt sich als Nebeneinander verschiedener Bau- und Nutzungsstrukturen dar, wobei sich **zwei Schwerpunktbereiche** mehr oder weniger einheitlich geprägter Baukomplexe verorten lassen:

Zum einen prägen großflächige Einzelhandelsbetriebe samt großzügiger Stellplatzanlagen das Gebiet im rückwärtigen, südwestlichen Bereich. Diese Einzelhandelsbetriebe sind in hauptsächlich eingeschossigen, langgezogenen Hallenbauten untergebracht, die sich als typische Zweckbauten der jeweiligen Nutzung unterordnen. Zum anderen dominieren entlang des Straßenzuges Haart die unter Kulturdenkmalschutz stehenden Bauten aus der Ära der Lederfabrik, die heute überwiegend gewerblich genutzt werden. Hier sind die Nutzungen kleinteiliger, die Gebäude ragen teilweise dreigeschossig auf. Hier befinden sich nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe, Büronutzungen, Anlagen für sportliche, soziale, gesundheitlichen und kulturelle Zwecke.

Der von den Einzelhandelsbetrieben geleitete Bereich um die zentrale Stellplatzanlage entspricht dem Augenschein nach zwar einem Sonstigen Sondergebiet für den Einzelhandel, kann jedoch nach § 34 Abs. 2 BauGB nicht als faktisches Baugebiet nach § 11 BauNVO eingestuft werden, weil es sich nicht um ein vom Gesetzgeber festgelegtes Baugebiet handelt. Der nordöstliche Bereich, u.a. an der Haart, ist mit seinen Nutzungen hingegen eher als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als faktisches Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Eine klare Abgrenzung zwischen diesen Baustrukturen zu eigenen Gebietstypen ist aufgrund der engen räumlichen Verzahnung nach Auffassung der Stadtplanung jedoch nicht möglich.

Der Geltungsbereich ist daher planungsrechtlich insgesamt als **Gemengelage** einzustufen - mit zwei Schwerpunktbereichen, die je nach Einzelfall zu berücksichtigen sind. Das Gebiet ist demnach nach § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB zu beurteilen.

Eine Prägung auf benachbarte Wohngebiete in West und Nord ist aufgrund der klar zuziehenden Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete nicht gegeben. Die zu betrachtende nähere Umgebung endet bei jedem Kriterium an der jeweiligen Rückseite des Störparks.

Maß der baulichen Nutzung:

Vorhaben fügen sich ein, die bis zu einer bestimmten Höhe der baulichen Anlage und Größe der Grundfläche die Maße der umgebenden Bebauung einhalten. Während die neueren Bauten eher eingeschossig errichtet wurden, sind in nordöstlichen Teilbereichen Gebäudehöhen bis zu drei Vollgeschossen rahmengebend.

Bauweise:

Es liegt eine abweichende Bauweise vor, die Baukörper auch über 50 m Länge unter Wahrung des Grenzabstandes zulässt.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Durch die Aufhebung der Pläne entfallen die getroffenen Baukörperausweisungen. Damit eröffnen sich neue Möglichkeiten zur Verortung neuer baulicher Hauptanlagen.

Bei der Beurteilung ohne Bebauungsplan ist festzustellen: Die Bebauung zeichnet sich nicht durch einheitliche, gemeinsame Gebäudefluchten aus, verfügt jedoch von der Straße Haart aus gesehen über ähnliche Bebauungstiefen. So wird beurteilt, dass Vorhaben auf den Flächen zwischen familia und der Waschanlage zulässig sein könnten, da sie neben der ähnlichen Bebauungstiefe von beiden Seiten bebaut sind. Auf Flächen östlich der Waschanlage wird hingegen ein Bauanspruch abgelehnt, da dieser Bereich nicht beidseits von Bebauung umgeben ist. Die dortige Überdachung ohne Seitenwände prägt aufgrund der baulichen Unterordnung nicht mit.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bauseits im Bauantrag nachzuweisen.

Belange des Ortsbildschutzes:

Die als Kulturdenkmale gesicherten Gebäudebestandteile sind gesetzlich geschützt. Das Denkmalschutzrecht ist zu beachten. Ebenso die Verordnung zum LSG NMS, bspw. bei der Beurteilung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Hinsichtlich seiner städtebaulichen Qualität weist der Störpark aus Sicht der Verwaltung keine Besonderheiten auf. Abgesehen vom schützenswerten Gebäudebestand entlang der Haart, sind die Bauten der jüngeren Vergangenheit nicht geeignet, ein besonderes, gar schützenswertes Ortsbild zu begründen. Die Bebauung folgt weder einer einheitlichen Baustruktur (bestimmte Gebäudefluchten, Zuschnitt, Gebäudestellung o.ä.), noch einer einheitlichen Architektursprache. Vielmehr wurde die Positionierung der Gebäude nach den Bedürfnissen der Ansiedlungen vorgenommen (Nutzungen mit großzügigen, vorgelagerten Stellplatzflächen). Dort, wo schützenswerter Baubestand existiert, wurde nahezu allseits an die Baukörper herangebaut.

Fazit:

Aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Gegebenheiten wird kein Steuerungsbedarf hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche gesehen. Selbst wenn weitere bauliche Anlagen entstehen sollen, müssen diese dem Rahmen der näheren Umgebung entsprechen. Dementsprechend wird nicht erwartet, dass städtebauliche Spannungen ausgelöst würden. Steuerungsbedarf ergibt sich ausschließlich in Bezug auf die Art der (Einzelhandels-)Nutzung, der nachfolgend erläutert wird.

## **5. Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Mit der Aufhebung der Bauleitpläne werden Vorgaben zur Sortimentsstruktur und zu Verkaufsflächengrößen, die bislang bei der Ansiedlung neuer Vorhaben relevant waren, aufgelöst. Damit entfallen - die Rechtsfehlerhaftigkeit der Pläne außer Acht lassend - wichtige Steuerungswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur am Standort und für die Gesamtstadt. Eine vollständige Aufgabe einer Einzelhandelssteuerung wird trotz des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes im bestehenden Gebiet allerdings als konfliktträchtig beurteilt.

Bei der Ansiedlung neuer Einzelhandelsvorhaben ist zwar nach § 34 Abs. 3 BauGB nachzuweisen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden zu erwarten sind, diese Entscheidung der Bauaufsicht unterliegt aber im Einzelfall gewissen Schwierigkeiten in der Überprüfung und Bewertung und ist nicht zuletzt von den vorgelegten Unterlagen der Bauherren abhängig. In der Praxis birgt eine Verschiebung der komplexen Einzelhandelsthematik auf die Genehmigungsebene immer wieder Probleme.

Die Frage der Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen von Vorhaben soll jedoch für Einzelhandelsbetriebe gerade nicht im Einzelfall durch die Genehmigungsbehörde beantwortet werden, sondern eine einheitliche, städtebaulich beabsichtigte Handhabung im Willen der Stadt Neumünster und damit des EZK sicherstellen. Dafür bedarf es einer bauleitplanerischen Beurteilungsgrundlage, die rechtssicher angewandt werden kann. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung mit Auswirkung auf das gesamte Stadtgebiet bzw. seines zentralen Versorgungsbereiches, ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den planungsrechtlichen Innenbereich des Störparks erforderlich.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Störpark“ am 01.09.2021 für den Bereich des überbauten Störpark beschlossen. Dieser soll eine Einzelhandelssteuerung auf Basis eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche rechtssicher treffen und vereinfacht die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben auf der Genehmigungsebene ggü. der Beurteilung ohne Planrecht deutlich. Er trifft ausschließlich Regelungen zur Einzelhandelssteuerung. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den dann einschlägigen §§ 34, 35 BauGB.

## **6. Zulässigkeit nach § 35 BauGB**

Grundsätzlich ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Vorrangig sollen sich hier nur privilegierte Vorhaben (Landwirtschaft, Wind-, Wasserenergie, Biomasse...) ansiedeln, die im Innenbereich nicht unterzubringen sind. Vorhaben im sog. Außenbereich sind zulässig, wenn sie die Anforderungen des § 35 BauGB erfüllen. Dabei sind insbesondere auch die Vorgaben des Waldgesetzes sowie die Vorgaben aus der Verordnung zur Unterschützstellung des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“ als öffentliche Belange zu beachten. Es werden keine städtebaulichen Spannungen erwartet, da alle öffentlichen Belange auch in dieser Genehmigungslage gewahrt sein müssen.

Die Ausgleichs-, Pflanz- und Erhaltungsgebote in den Plangebieten der nun aufzuhebenden Pläne wurden weitgehend umgesetzt. Von der Anwendung eines Pflanzgebots nach § 178 BauGB wurde nicht Gebrauch gemacht.

Weite Teile der Niederung der Geilenbek wurden im Ursprungsplan als private, naturnahe Grünfläche zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 128 sieht in seinem grünplanerischen Konzept den weitestgehenden Erhalt der Freiflächen im Südosten und Süden des Gebietes sowie die Einbindung in das Biotopverbundsystem vor. Die Flächen sollten der Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen werden. Die Anlage eines Trockenrasens wurde bestimmt und realisiert. Zudem wurde ein Naturerlebnisraum (i.S.d. § 29 LNatSchG) zur beruflichen Fortbildung und Naturpädagogik festgesetzt, welches zeitweise als Regionales Umweltzentrum auch umgesetzt wurde. Weiterhin sollen die vorhandenen Bäume und Gehölzbestände, wie etwa die vorhandenen Knicks und der Gehölzstreifen im Westen des bestehenden Gebäudekomplexes erhalten werden. Das Landschaftsschutzgebiet wurde nachrichtlich übernommen.

Raumgliedernde und abschirmende Pflanzungen sind südöstlich und südwestlich des bestehenden Gebäudekomplexes bzw. der dort vorhandenen und geplanten Stellplätze vorgesehen. Der südlich des Sondergebietes geplante, rund 10 m breite Pflanzstreifen aus standortgerechten heimischen Gehölzen soll die baulichen Anlagen in die Landschaft einbinden und gleichzeitig als Abschirmung zu den Sukzessionsflächen dienen. Mittlerweile geht dieser Streifen in der Sukzessionsfläche auf.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde dieser Streifen im gebäuderückwärtigen Bereich zur Geilenbek als Erhaltungs- und Anpflanzfläche übernommen. Daneben wurden Knicks als gesetzlich geschützte Biotope nachrichtlich übernommen.

Wie schon im Ursprungsplan gefordert, sind Stellplatzflächen mithilfe von Baumpflanzungen zu gliedern. Ferner wurde die Festsetzung getroffen, dass vorhandene und anzupflanzende Bäume, Gehölzflächen und Knicks auf Dauer zu erhalten sind und bei Verlust gleichartig zu ersetzen sind. Diese Vorgaben entfallen somit für die Zukunft mit Aufhebung der Bauleitpläne, wenngleich die Forderung zum Schutz der geschützten Teile kraft Gesetzes fort gilt.

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Aufhebung der Bebauungspläne wirkt sich weder auf die verkehrliche noch auf die sonstige technische Erschließung der Grundstücke aus. Die Erschließung ist bedarfsgerecht hergestellt. Weiterer Erschließungsbedarf besteht aus heutiger Sicht nicht.

## **8. Umweltbelange**

### **8.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Beim Störpark handelt es sich um ein Bestandsgebiet, das vollständig erschlossen sowie bebaut bzw. versiegelt ist. Die Aufhebung führt daher zu keiner materiellen Änderung der bestehenden Situation. Insoweit sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung bzw. auf Umweltbelange zu erwarten.

### **8.2 Eingriff-/Ausgleich**

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Er 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 künftigen Vorhabenbeurteilung auf der Grundlage von § 34 BauGB weitergehende Bebauungsmöglichkeiten verwirklicht werden können, die somit einen Eingriff in die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere von Boden, Natur und Landschaft, darstellen würden.

Im Ergebnis der Prüfung sind mit der Aufhebungssatzung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Nutzungsmöglichkeiten, die sich ohne Berücksichtigung des Bebauungsplanes bei Anwendung des Einfügungsgebotes ergeben, bewegen sich im Wesentlichen im Rahmen der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung zum zulässigen Überbauungsgrad (Grundflächenzahl) insgesamt. Die absolute Versiegelung der Sonstigen Sondergebiete wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf 0,9 (Grundflächenzahl II) des Baugrundstücks festgesetzt. Die Versiegelung für die Hauptgebäude wurde hingegen begrenzt und mittels Baufelder verortet. Diese Unterscheidung entfällt mit Aufhebung der Satzung, hat aber aus naturschutzfachlicher Sicht für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung keine Auswirkung. Die hohe bauliche Ausnutzung führt zu einer fast vollständigen Versiegelung. Eine Neuversiegelung/Überbauung bisher unversiegelter Flächen kann ausgeschlossen werden, da sich die restlichen Grünflächen bereits im planungsrechtlichen Außenbereich befinden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch bspw. neue Baukörper in der Nähe zum südlich angrenzenden Naturraum können ebenfalls ausgeschlossen werden, da der Bereich bereits heute von Baukörpern beeinflusst ist und über die südlich abschirmenden Gehölze aufragende Gebäude des Störparks in südlichen Teilflächen nicht zulässig wären. Sichtbeziehungen werden aufgrund des Gehölzbestandes unterbro-

chen. Bei der Zulassung neuer Bauvorhaben wäre zudem die Einhaltung des Waldabstandes sowie erforderlicher bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen und zugleich die Tatsache zu berücksichtigen, dass Zufahrten und Stellplatzflächen für vorhandene Nutzungen erforderlich sind.

Entscheidend für die Beurteilung der Auswirkungen der Planaufhebung ist jedoch der Umstand, dass die aufzuhebenden Bebauungspläne aus rechtlicher Sicht ohnehin als unwirksam zu beurteilen sind und dass sich durch ihre Aufhebungen somit keine Änderung des rechtlichen Status Quo hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt. Ein entsprechender Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Der mit den aufzuhebenden Bebauungsplänen vorbereitete Eingriff in Natur und Umwelt wurde per städtebaulichen Vertrag bzw. mit Vorhabenzulassung ausgeglichen bzw. ersetzt.

### **8.3 Altlasten – Altlastverdacht**

In überwiegenden Teilen des Plangebietes (hauptsächlich Flurstücke 271, 272) befinden sich nach wie vor im Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster erfasste Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (Boden- und Grundwasserbelastungen mit Arsen, Cadmium, Chrom, PAK, MKW), die aus der ehemaligen Lederbearbeitung bzw. Textilproduktion stammen.

Sollten im Baugebiet Nutzungsänderungen oder Erdarbeiten erfolgen, so wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Wasserbehörde der Stadt Neumünster rechtzeitig beteiligt, um den Umfang notwendiger Untersuchungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Bodens festzulegen. Da die Kennzeichnung der Altlastenfläche in den Planzeichnungen der aufzuhebenden Bebauungspläne rein nachrichtlicher Art ist, ändert sich auch bei Wegfall der Pläne auf der Genehmigungsebene nichts. Die rechtlichen Vorschriften wirken kraft Gesetzes.

### **8.4 Klimarelevanz der Planung**

Die Aufhebung der Bauleitpläne hat keine Relevanz auf Klimabelange, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, welches im besiedelten Bereich heute nahezu vollflächig versiegelt ist. Auf die südlich angrenzenden Freiflächen sind ebenfalls keine Auswirkungen zu erkennen.

## **C. Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dies gilt auch für die Aufhebung einer Satzung.

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 bisherigen Pläne und des Standortes**

Das Gebiet ist von der Einzelhandels- und Gewerbeagglomeration des Störparks geprägt und wird nach Süden und Osten durch einen ca. 10 m breiten Gehölzstreifen zur Niederung der Geilenbek abgeschirmt. Nach Westen schirmt eine naturnahe Grünfläche zwischen dem Sondergebiet und der Wohnbebauung an der Emil-Köster-Straße ab.

Der im Jahre 1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ umfasst neben den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel auch große Niederungsbereiche der Geilenbek als naturnahe Grünflächen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ beschränkt sich auf die reinen Baugebiete und setzt Sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe fest. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ überplant einen Teilbereich des Sondergebietes. Diese Pläne sind aufgrund ihrer Unwirksamkeit aufgrund unzulässiger Festsetzungen zur Art der Nutzung aufzuheben.

Die Unwirksamkeit der Pläne aufgrund unzulässiger Festsetzungen zur Art der Nutzung wurde festgestellt. Ziel und Zweck des nunmehr durchgeführten Bauleitplanverfahrens besteht in der Aufhebung der Bebauungspläne. Hierdurch soll der von ihnen ausgehende Rechtsschein beseitigt werden.

### **2. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### Schutzgut Mensch

Insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes ergibt sich gegenüber jetziger Rechtslage keine abweichende Beurteilungssituation. Etwaige Nutzungskonflikte wurden im Zuge des Bebauungsplanes vorbereitend und anschließend im Zuge der Ansiedlung von Vorhaben abschließend und verbindlich für die Bauherren gelöst. Schallschutzmaßnahmen, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wurden, wurden umgesetzt. Bspw. wurde eine Lärmschutzwand an der Grenze zur Wohnbebauung hergestellt. Die emissionsträchtigen Nutzungen (Lärm aus Gewerbe-nutzung) wurden so hergestellt und werden so betrieben, dass diese mit dem Schutz

der angrenzenden Wohnbebauung (entsprechend der rechtlichen Vorgaben nach TA Lärm) verträglich sind.

Durch den Wegfall der Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile) vor Straßenverkehrslärm verschiebt sich die Lösung von Lärmkonflikten auf die Zulassungsebene. Bei künftigen Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Vorhabengrundstück gewahrt werden, ggf. sind entsprechende Gutachten vorzulegen.

Ergänzend zur Sicherung der Gebäude an der Haart als Kulturdenkmale wurde in der 1. Änderung festgesetzt, dass die von der Straße Haart einsehbaren Fassadenflächen in ihrer Eigenart (Backsteinarchitektur) zu erhalten sind. Diese Regelung wird weiterhin durch das Denkmalschutzrecht gesichert.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden bei der Aufstellung der nun aufzuhebenden Bebauungspläne umfassend betrachtet, sowohl für den besiedelten Bereich als auch auf der naturnahen Grünfläche. Eingriffe, insbesondere durch den Verlust von Lebensräumen, wurden bei der Neuausweisung von Baurechten ermittelt und ausgeglichen. Demgegenüber wird der naturschutzfachliche Eingriff aufgrund der Aufhebungen nicht erhöht. Es ist vom Ist-Zustand gemäß den damaligen Festsetzungen auszugehen. Auch sind im Niederungsbereich durch die Aufhebung der Bauleitplanungen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Gemäß § 39 BNatSchG ist unter anderem das Töten oder das Verletzen rechtlich geschützter Arten verboten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dürfen bei künftigen Baumaßnahmen, inkl. ihrer Beseitigung, nicht ausgelöst werden, weshalb im Rahmen von Bauantragsverfahren auch die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen ist.

An Gebäuden mit Spalten/Löchern in der Fassade oder der Dachhaut sind bspw. Vorkommen einiger Fledermausarten potentiell möglich. In Gebäudenischen und Höhlen von Bäumen können sich zudem Brutplätze von Brutvögeln befinden. Eine Eignung für Amphibien und Reptilien weist der Niederungsbereich an der Geilenbek auf.

#### Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Aufgrund der bestehenden Überbauung des Störparks sind Eingriffe in den Landschaftsraum nicht zu erwarten. Im besiedelten Bereich ist das Landschaftsbild größtenteils durch versiegelte Flächen um Bestandsgebäude geprägt. Um eine Abschirmung zum freien Landschaftsraum zu erzielen, wurde ein Gehölzband im Übergang zur Niederung definiert. Von der südlich angrenzenden Landschaft ergeben sich aufgrund der guten Eingrünung keine Sichtbeziehungen auf die Gebäude. Zudem sind hier aufgrund der Eigentümerschaft keine offiziellen Wege angelegt, von denen sich Sichtbeziehungen ergeben würden. Auf das LSG NMS wird verwiesen; Beeinträchtigungen des Schutzzieles durch die Aufhebung der Planung können jedoch ausgeschlossen werden, da ggf. zusätzliche Bebauung nur kleinteilig auftreten könnte und diese sich am Bestand orientieren muss.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 5,8 km im Waldgebiet (Bönebütteler Gehege, FFH-Gebiet DE 1926-301). Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat auf den Erhaltungszustand des Gebietes keine Auswirkungen.

#### Schutzgut Boden

Wo der natürlich anstehende Boden noch vorhanden ist, sind Pseudogley und Braunerden anzutreffen. In den versiegelten Bereichen wurden die Bodeneigenschaften nachhaltig verändert. Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird durch die Aufhebung der Bebauungspläne das Schutzgut Boden nicht stärker beansprucht als bisher. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch baubedingte und anlagenbedingte Auswirkungen bei der Erstinanspruchnahme wurden ausgeglichen.

Auf die vorhandene Altlastensituation nach § 2 Abs. 5 BBodSchG aufgrund der ehemaligen Nutzung als Lederfabrik wurde hingewiesen. Sämtliche Bauvorhaben sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde bzw. der Unteren Wasserbehörde der Stadt Neumünster abzustimmen.

#### Schutzgut Luft und Klima

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist dem Stadtrandklima und ferner dem gemäßigten feucht-temperierten ozeanischen Klima zuzuordnen. Es wird vom Mikroklima der relativ guten Durchgrünung im Süden und des hohen Versiegelungsgrades bestimmt. Vorhandene Baumstandorte und kleinere Grünflächen sind geeignet, die hohe Wärmebindungsfunktion der großflächigen Versiegelungen abzumildern. Sie erfüllen positive Funktionen für die Luftgeneration und somit zur Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen. Sie sollten dringend erhalten bleiben.

#### Schutzgut Wasser

Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Störparks sind weitere Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

Ein Wasserschutzgebiet liegt nicht vor.

Die Geilenbek als natürlich vorkommendes Gewässer ist zum Teil verrohrt und verläuft begradigt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die von der Industriekultur vergangener Zeiten zeugenden Backsteingebäude der ehemaligen Lederfabrik Köster sind als Sachgesamtheit bzw. als unbewegliche Kulturdenkmale nach § 8 Denkmalschutzgesetz geschützt. Dieser Schutzstatus bleibt von der Aufhebungssatzung unberührt, wenngleich aufgrund der Aufhebung die örtliche Bauvorschrift zur Gebäudegestaltung entfällt. Mit dem Wegfall der Vorschriften zu Werbeanlagen entfällt eine steuernde Wirkung. Dies wird jedoch als nicht erheblich beurteilt, da für nahezu alle Gebäudeeinheiten Nachnutzungen gefunden wurden, die ihre Werbeanlagen bereits eingerichtet haben. Zudem stehen zukünftige Werbeanlagen auch in der Umgebung unter dem Vorbehalt der denkmalrechtlichen Zustimmung nach § 12 DSchG, wenn sie geeignet sind, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Ebenso bleibt § 15 DSchG unberührt für den Fall, dass bei etwaigen Bauarbeiten archäologische Funde auftreten.

#### Zusammenfassung zur Prognose

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt, bezogen auf die o.g. Schutzgüter, durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ samt seiner 1. und 2. Änderung keine Veränderung. Es werden keine Auswirkungen auf umweltrelevante Belange ausgelöst.

Da die Bebauungspläne unwirksam sind, richtet sich die Vorhabenbeurteilung bei zutreffender Beurteilung der Rechtslage und in jedem Fall im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bereits zum heutigen Zeitpunkt nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB. Selbst wenn die Anwendbarkeit der Pläne durch die Genehmigungsbehörden weiterhin angenommen werden sollte, würden sich im Ergebnis ebenfalls keine anderen Auswirkungen ergeben, da die in den Plänen vorbereiteten Baumaßnahmen entsprechende Umweltauswirkungen haben, wie die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung.

### **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Wie vorstehend ausgeführt, bewirkt die Aufhebung der Bebauungspläne 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 Planaufhebungen keine entscheidende Abweichung. Die absehbare Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet wird daher durch die Aufhebungen nicht beeinflusst.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich von umweltrelevanten Auswirkungen sind nicht erforderlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten als die Aufhebung der Bebauungspläne ergeben sich angesichts des angestrebten Planungsziels - Beseitigung des von ihnen 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. 128 „Köstersche Fabrik“ samt seiner 1. und 2. Änderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da sich die faktische Rechtslage hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen im Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Stand nicht wesentlich ändert.

## **D. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Kampfmittelräumdienst**

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die betroffene Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

### **2. Bodenordnung**

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich komplett im Eigentum von Privaten. Ein Grunderwerb zu öffentlichen Zwecken ist nicht vorgesehen; bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich – weder auf Basis der aufzuhebenden Bebauungspläne, noch künftig auf Basis des Planrechts nach §§ 34/35 BauGB.

### **3. Monitoring**

§ 4c BauGB fordert die Gemeinden auf, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Ein Monitoring hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen ist nicht erforderlich, da keine derartigen Auswirkungen erwartet werden.

## **E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG, ENTSCHÄDIGUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Bereich der Planaufhebungen umfasst:

Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“

Plangeltungsbereich: ca. 22,6 ha

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“

Plangeltungsbereich: ca. 10,84 ha

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“

Plangeltungsbereich: ca. 2,15 ha

### **2. Kosten und Finanzierung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ sowie seiner 1. und 2. Änderung entstehen keine Kosten für die Stadt Neumünster, abgesehen von den üblichen Verwaltungskosten und einer rechtlichen Beratung.

Erschließungs- oder andere Kosten für die öffentliche Hand fallen nicht an.

### **3. Entschädigung**

Die Planaufhebung begründet auch keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Neumünster auf der Grundlage der §§ 39 (Vertrauensschaden) oder 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 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 formale Funktion zukommt und sich die rechtliche Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben faktisch nicht ändert.

Neumünster, den

Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

(Heilmann)