

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur**

### **Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“ und der Bebauungspläne zu seiner 1. und 2. Änderung**

Die Einzelhandelsagglomeration des Störparks wurde in der Vergangenheit mehrfach bauleitplanerisch überplant. Aufgrund seiner im Einzelhandels- und Zentrenkonzept begründeten besonderen Stellung als Sonderstandorts Typ A innerhalb der Einzelhandelslandschaft der Stadt Neumünster ist eine planungsrechtliche Steuerung geboten. Nun wurde das Gebiet einer vollständigen Neuordnung unterworfen.

Mit der formellen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“ samt seiner 1. und 2. Änderung wird das Ziel verfolgt, den Rechtsschein des von denen als unwirksam erachteten Plänen zu beseitigen.

Die Pläne sind als unwirksam zu bewerten, nachdem im Zuge eines Rechtsstreits eine rechtliche Überprüfung der Pläne zu dem Ergebnis kam, dass diese an erheblichen Fehlern leiden. In aktueller Rechtsprechung wurde entschieden, dass einzelne darin getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel einer Ermächtigungsgrundlage entbehren. So sind baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen in Sonstigen Sondergebieten und die Begrenzung der Anzahl zulässiger Vorhaben unzulässig. Die Unzulässigkeit dieser Festsetzungen führt zur Gesamtwirksamkeit der jeweiligen Bebauungspläne.

Ein Bebauungsplan, der als Satzung erlassen wird, kann durch die planenden Kommunen nur durch Satzung aufgehoben werden. Ein förmliches Aufhebungsverfahren, analog eines Aufstellungsverfahrens, war daher erforderlich.

Anstelle der unwirksamen Pläne rückt ein neuer Bebauungsplan, um dem Planungserfordernis zur Einzelhandelssteuerung auch zukünftig nachzukommen. Mithilfe des Planungsinstruments des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs.

2a BauGB werden zukünftig ausschließlich Regelungen zum Einzelhandel getroffen.

## **1.    Verfahrensablauf**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat in seiner Sitzung am 01.09.2021 die Aufstellungsbeschlüsse zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ sowie der 1. und 2. Änderung dieses Bebauungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 18.11.2021 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Brachenfeld-Ruthenberg statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Aufhebung der Pläne wurde am 16.03.2022 durch den Planungs- und Umweltausschuss gefasst. Die anschließende Auslegung fand vom 29.03.2022 bis 29.04.2022 statt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.03.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen.

Der Satzungsbeschluss wurde von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2022 gefasst.

## **2.    Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Planbegründung.

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. Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft kam zu dem Ergebnis, dass mit der Aufhebung keine Eingriffe einhergehen. Die Schutzgüter (Luft, Klima, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Mensch, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter) sind aufgrund der bestehenden Situation, die sich trotz der Aufhebungssatzung nicht verändert, von der Aufhebung nicht betroffen.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden keine Stellungnahme abgegeben.

### **4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) wurden von Seiten der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange relevante Anregungen und Hinweise abgegeben.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein verweist auf die Sicherung von Belangen des Immissions-schutzes. Dies kann, sofern weitergehende Maßnahmen (Lärmschutzwand zur Emil-Köster-Straße existent) zukünftig noch erforderlich sein werden, über das Baugenehmigungsverfahren abgedeckt werden. Hier ist die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

Das Archäologische Landesamt äußert zwar keine Bedenken gegen die Planung, weist aber darauf hin, dass sich auf den Niederungsflächen der Geilenbek teilweise ein archäologisches Interessensgebiet befindet, weshalb mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Auswirkungen der Planaufhebungen auf das Interessensgebiet sind jedoch nicht zu erwarten.

Zum Denkmalschutz werden auf Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde Anpassungen in der Begründung vorgenommen. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind aus der Begründung ersichtlich und stehen kraft Gesetzes auch weiterhin unter Schutz.

Die grundsätzliche Einschätzung, dass keine Belange des Naturschutzes berührt sind, bestätigt die Untere Naturschutzbehörde, die lediglich kleine Korrekturhinweise in der Begründung gibt.

Der Handelsverband Nord regt die zeitnahe Überplanung des Störparks mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes an, der mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 189 „Störpark“ gefolgt wird.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt das Archäologische Landesamt die Aussagen in der Begründung.

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein teilt mit, dass keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Weitere Anregungen wurden nicht vorgetragen.

## **5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Die grundlegende Entscheidung zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ ist vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Neuüberplanung des Störparks getroffen worden.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung mit Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet und insbesondere auf die Innenstadt wurde vom Planungs- und Umweltausschuss die Entscheidung getroffen, die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB zu verfolgen, der ausschließlich Regelungen zum Einzelhandel trifft. Dieser kann jedoch nur auf Flächen erlassen werden, die planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzuordnen sind. Aus diesem Grund wurde die förmliche Aufhebung der Planwerke erforderlich, um diese tatsächlich „aus der Welt zu schaffen“ und den Rechtsschein ihrer Gültigkeit aufzulösen. Die erfolgten Beteiligungsverfahren haben keine Einwände gegen dieses Vorgehen hervorgebracht und damit das Vorgehen zur Aufhebung der Pläne bestätigt.

Neumünster, den 03.05.2022

Sachgebiet IV  
- Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung -  
Abt. Stadtplanung und Erschließung

Im Auftrag

(Heilmann)