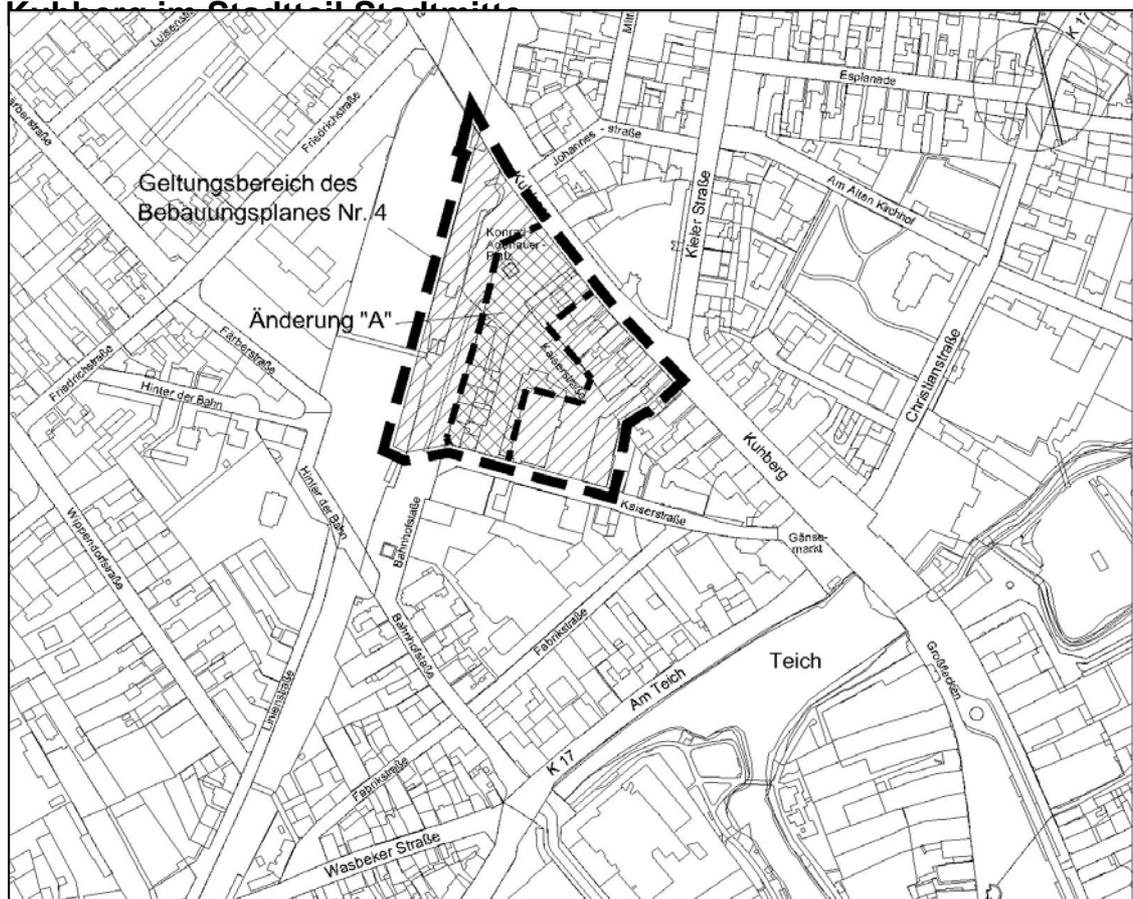




BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 - BAHNHOFSTRAÙE / KUHBERG / KAISERSTRAÙE

für das Gebiet an der Bahnhofstraße zwischen Kaiserstraße und



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/712-0

Stand: 02. Mai 2006
Anlagen: 9

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.

Einer der als unwirksam erkannten Plansatzungen ist der Bebauungsplan Nr. 4 (neu) „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ aus dem Jahre 1965. Dieser Plan ist nicht ausgefertigt worden und hat insofern faktisch zu keinem Zeitpunkt Rechtskraft erlangt. 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. Die Unwirksamkeit betrifft gleichermaßen auch die 1. und 2. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Als unwirksam erkannte Bebauungspläne dürfen bei der Beurteilung von Vorhaben keine Anwendung finden. Der von ihnen ausgehende Rechtsschein ist entweder durch Heilung des Bebauungsplanes oder durch seine Aufhebung zu beseitigen. Eine Heilung kommt jedoch nur in Betracht, wenn sich die Sach- und Rechtslage seit gescheitertem Inkraftsetzen nicht wesentlich geändert hat. Dies ist bei dem Bebauungsplan Nr. 4 (neu) nicht der Fall. Da er zudem als lenkendes Mittel zur weiteren Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erforderlich ist, soll er ersatzlos aufgehoben werden. Hierzu wurde ein förmliches Verfahren eingeleitet. 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.

Während die Unwirksamkeitsfeststellung von Bebauungsplänen in ihrer Mehrzahl zu einer Situation nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) führt, die eine - zumeist ausreichende - Beurteilung hinzutretender Vorhaben anhand des Einfügungsgebotes ermöglicht, tritt beim Bebauungsplan Nr. 4 (neu) jedoch der ältere Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ einschließlich seiner Änderung „A“ in diesem Bereich wieder hervor. Dieser Bebauungsplan wurde als Durchführungsplan Nr. 4 von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster am 16.04.1951 beschlossen und durch Erlass des Landesministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 08.06.1951 genehmigt. Im Rahmen der anschließenden öffentlichen Auslegung des genehmigten Planes wurden diverse Einwendungen vorgebracht, die nicht ohne weiteres auszuräumen waren. Die am 03.07.1953 beschlossene förmliche Feststellung bezog sich daher nur auf den Teilbereich der Grundstücke am Kuhberg, die Grundstücke Bahnhofstraße 7 und 9 sowie das Bahnhofsgelände. Der von der Planung ebenfalls erfasste Bereich Bahnhofstraße / Kaiserstraße wurde mithin nicht festgestellt. Durch die zum Durchführungsplan erstellte und von der Ratsversammlung am 03.11.1955 beschlossene Änderung „A“ erfolgte eine teilweise erneute Überplanung des Gebietes. Insbesondere wurde der Randbebauung am Bahnhofsvorplatz eine andere Linienführung und Geschossigkeit zugewiesen. Die Änderung „A“ wurde - ebenfalls aufgrund von eingegangenen Einwendungen - zunächst am 03.07.1957 nur teilweise, der restliche Bereich dann am 09.09.1958 förmlich festgestellt.

Wie obenstehend ausgeführt, erfolgte nachfolgend eine erneute Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 4 (neu), dessen Geltungsbereich nahezu das gesamte Plangebiet des Durchführungsplanes Nr. 4 abdeckte. Lediglich das Grundstück des Bahnhofs sowie die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße waren von der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 4 (neu) ausgenommen. Aufgrund der Unwirksamkeit dieses Bebauungsplanes ist nunmehr wieder der ältere Bebauungsplan Nr. 4 anzuwenden, denn er ist nicht in einem separaten Verfahren aufgehoben worden. Da sich die Inhalte dieses Alt-Bebauungsplanes Nr. 4 zwischenzeitlich jedoch vollständig überholt haben, ist er ebenfalls aufzuheben.

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Neumünsters unmittelbar südlich des Bahnhofes. Es erstreckt sich über eine Fläche von rd. 2,5 Hektar; im Norden wird es durch die Bahnanlagen, im Westen durch die Kaiserstraße und im Osten durch den Kuhberg, eine der Hauptgeschäftsstraßen Neumünsters, begrenzt. Der Planbereich wird insbesondere durch seine Lage am Hauptbahnhof und die hier angesiedelten bahnorientierten Nutzungen und Anlagen wie Bahnhofsvorplatz und zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 4 war Grundlage für die Neuordnung des Bereiches, der nach dem 2. Weltkrieg nur noch eine lückenhafte Bebauung aufwies. Heute sind die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sowie seiner unmittelbaren Umgebung ihrem innerstädtischen Standort entsprechend hochverdichtet bebaut. Die bis zu achtgeschossigen Gebäude nehmen vorwiegend Geschäfts-, Verwaltungs- und Büronutzungen, in den oberen Geschossen z.T. auch Wohnungen auf. Entlang des Kuhbergs werden die Erdgeschossbereiche der Gebäude durchgehend von Ladennutzungen eingenommen. Südlich des ZOB im Bereich zwischen Kaiserstraße und Kuhberg befindet sich des weiteren ein dreigeschossiges Parkhaus, dessen Nutzung vorwiegend im Zusammenhang mit dem nahegelegenen Bahnhof sowie dem dichten Geschäftsbesatz in der Umgebung zu sehen ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Verkehrsflächen von Kuhberg, Kaiserstraße, Bahnhofstraße und Konrad-Adenauer-Platz. Der Konrad-Adenauer-Platz als Bahnhofsvorplatz ist als Umfahrt für PKW und Taxis mit einigen Kurzzeitparkplätzen, die Bahnhofstraße dagegen als zentraler Omnibusbahnhof gestaltet und in diesem Abschnitt nur für den Busverkehr geöffnet. Ausgehend von der Kaiserstraße, führt eine weitere Erschließungsschleife in das Gebiet hinein, die als Umfahrt des hier gelegenen Parkhauses auch dessen abfließenden Verkehr aufnimmt.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Der Standort des Finanzamtes Neumünster an der Ecke Bahnhofstraße / Konrad-Adenauer-Platz ist mit einer Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ versehen. Des weiteren werden die Verkehrsflächen der Bahnhofstraße, des Konrad-Adenauer-Platzes sowie des Kuhbergs als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster trifft für den Plangebietsbereich keine weiteren Zielangaben.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten.

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Durchführungsplanes Nr. 4 „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ in den Jahren 1951 - 1953 sowie seiner Änderung „A“ in den Jahren 1955 - 1958 sollte der von Kriegseinwirkungen stark in Mitleidenschaft gezogene Bereich des Bahnhofsumfeldes neu geordnet und gestaltet werden. Zunächst sah die Planung die Anlage eines großzügigen Bahnhofsvorplatzes vor, der durch eine geschlossene, bogenförmig geführte Blockrandbebauung an seiner südlichen Kante gefasst werden soll. Im Blockinnenbereich südlich des Bahnhofsvorplatzes ist eine Parkplatzanlage geplant, die vom Platz aus durch eine überbaute Durchfahrt erschlossen werden soll.

Der Lage des Plangebietes entsprechend werden die Baugrundstücke als D-Gebiet (Geschäftsbereich) gemäß der Landesbauordnung von 1950 bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die differenziert festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse geregelt: Für die Gebäude an der Bahnhof- und der Kaiserstraße sind drei Geschosse als zulässig vorgesehen, für die straßenbegleitende Bebauung entlang des Kuhbergs vier Vollgeschosse. Die rückwärtige und zur inneren Parkplatzfläche orientierte Bebauung sollte auf ein bzw. zwei Vollgeschosse beschränkt bleiben. Des Weiteren wurden Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude, insbesondere zu Fassadenmaterialien, Fensteranstrichen und Werbeanlagen erlassen.

Die festgesetzten Erschließungsflächen umfasst einen Abschnitt der Kaiserstraße und die vom Konrad-Adenauer-Platz erschlossene Parkplatzanlage. Des Weiteren ist zwischen Parkplatz und Kuhberg ein Fußwegdurchgang festgesetzt, der in Höhe der Kieler Straße auf den Kuhberg mündet.

Die Änderung „A“ sah gegenüber der Ursprungsplanung eine modifizierte Gestaltung der südlichen Platzrandbebauung vor, da sich die ursprüngliche Planungsidee nicht hatte durchführen lassen. Die geschwungene Fassadenflucht mit der überbauten Parkplatzzufahrt wurde daher zugunsten einer geradlinigen Platzkante unter Aussparung der Zufahrt aufgegeben. Des Weiteren wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Bereich des Bahnhofsvorplatzes auf bis zu sieben erhöht.

Wie bereits unter A.2 dargelegt, wurde nahezu das gesamte Plangebiet durch den - unwirksamen - Bebauungsplan Nr. 4 (neu) im Jahre 1965 erneut überplant. Die wesentliche Änderung bestand hierbei in einer erheblichen Erweiterung der geplanten Parkplatzanlage, die bis zur Kaiserstraße ausgedehnt wurde und somit die Beseitigung mehrerer hier befindlicher Gebäude erforderte. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) sah schließlich die Errichtung eines dreigeschossigen Parkhauses anstelle der Parkplatzfläche vor; dieses Planungsziel wurde schließlich auch umgesetzt.

2. Stand der Planumsetzung

Die Erschließung des Plangebietes wurde weitgehend gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 bzw. seiner Änderung „A“ hergestellt, wobei die heute vorhandenen Erschließungsanlagen im inneren Bereich des Gebietes (Parkhaus und -umfahrt) jedoch auf der Grundlage der später aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) errichtet worden sind. Die bauliche und sonstige Nutzung der privaten Baugrundstücke entspricht insgesamt den hierzu erlassenen Vorschriften. Die Bebauung kann insgesamt als weitgehend abgeschlossen betrachtet werden.

3. Rechtsfolgen der Aufhebung

Aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) ist derzeit der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 anzuwenden. Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sind jedoch weitestgehend auf der Grundlage der neueren Planung entstanden, da dessen Anwendbarkeit über mehrere Jahrzehnte hinweg angenommen worden ist. Eine Herstellung von Zuständen, die der ursprünglichen Planung entsprechen würden, ist heute weder möglich noch erwünscht. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die reale Entwicklung im Plangebiet überholt haben, ist er zumindest in entscheidenden Teilbereichen - insbesondere entlang der Kaiserstraße und im Inneren des Gebietes - als funktionslos anzusehen. Somit ist in diesen Teilbereichen weder der alte Bebauungsplan Nr. 4 noch sein beabsichtigter Ersatz, der Bebauungsplan Nr. 4 (neu) anzuwenden. Diese räumlichen und planinhaltlichen Teilbereiche unterliegen somit dem Zulässigkeitsregime des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Maßgeblich für diese Zuordnung ist die Qualifizierung des Bereiches als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“. Vorhaben sind hier zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Des weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben. Sofern die Eigenart der Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit der Art eines Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ausschließlich nach dem Zulässigkeitskatalog des jeweiligen Baugebietes. Dies ist vorliegend der Fall; die Eigenart des Gebietes entspricht insgesamt einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO.

Diejenigen Teilgebieten des Bebauungsplanes, in denen sich seine Festsetzungen noch nicht vollständig überholt haben - v.a. am Kuhberg - , werden durch die Planaufhebung ebenfalls in das Zulässigkeitsregime des § 34 BauGB entlassen. Hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen besteht im Gebiet ein zuverlässiger Beurteilungsrahmen, der im wesentlichen den diesbezüglichen Planfestsetzungen entspricht und auf dessen Grundlage die weitere städtebauliche Entwicklung des Bereiches hinreichend gesichert werden kann. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes als Ersatz für den überholten Bebauungsplan Nr. 4 und den unwirksamen Bebauungsplan Nr. 4 (neu) erscheint daher nicht akut notwendig. Ggf. ist zu erwägen, hinsichtlich bestimmter städtebaulicher Einzelaspekte (z.B. Zulässigkeit von Spielhallen etc.) einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, um einem hier eventuell noch bestehenden Regelungsbedarf entgegenzukommen.

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.

Hinsichtlich der Immissionssituation ist festzustellen, dass das Plangebiet erheblichen Lärmeinwirkungen unterliegt, die von den benachbarten Verkehrsanlagen ausgehen. Zu den Emissionsquellen gehören insbesondere die Verkehre auf dem zentralen Omnibusbahnhof, dem Bahnhofsvorplatz, der Straße Kuhberg sowie den Bahnanlagen. Diese Einwirkungen sind angesichts des innerstädtischen Standortes des Plangebietes und seiner städtebaulichen Bestimmung als zumutbar anzuse-

hen. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes sind im Plangebiet aufgrund der örtlichen Situation nicht umsetzbar.

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 Festsetzungen.. 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 1953 als Durchführungsplan teilweise festgestellte Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ sowie seine Änderung „A“ aus dem Jahre 1957/58 erstreckt sich über einen innerstädtischen Standort unmittelbar am Hauptbahnhof. Er bildete die Grundlage für die Errichtung von Teilen der heute hier befindlichen Gebäude. Der Bebauungsplan sollte durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (neu) im Jahre 1965 ersetzt werden; dieser wurde jedoch

kürzlich als nicht anwendbar aufgrund eines Ausfertigungs- und Bekanntmachungsmangels festgestellt, so dass nunmehr wieder der Bebauungsplan Nr. 4 zutage tritt. Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens besteht in der Aufhebung dieses Bebauungsplanes, dessen Inhalte sich zwischenzeitlich nahezu vollständig überholt haben.

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. 4 keine Veränderung, da der nach Aufhebung eintretende Beurteilungsrahmen sich diesbezüglich nicht wesentlich von den Planfestsetzungen abhebt.

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 wesentliche Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet. 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 absehbar nicht erforderlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten als die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich angesichts der eingetretenen Rechtssituation 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. 4 „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ keine erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet bei einer Vorhabenbeurteilung auf der Grundlage von § 34 BauGB gegenüber der bestehenden Planung keine entscheidende Änderung erfährt.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 4 unter Einbeziehung seiner Änderung „A“ umfasst folgende Flächen:

Kerngebiet (MK)	0,94 ha	37,5 %
-----------------	---------	--------

Bahnhof	0,40 ha	15,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>1,17 ha</u>	<u>46,6 %</u>
Gesamtfläche	<u>2,51 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bahnhofstraße / Kuhberg / Kaiserstraße“ 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)