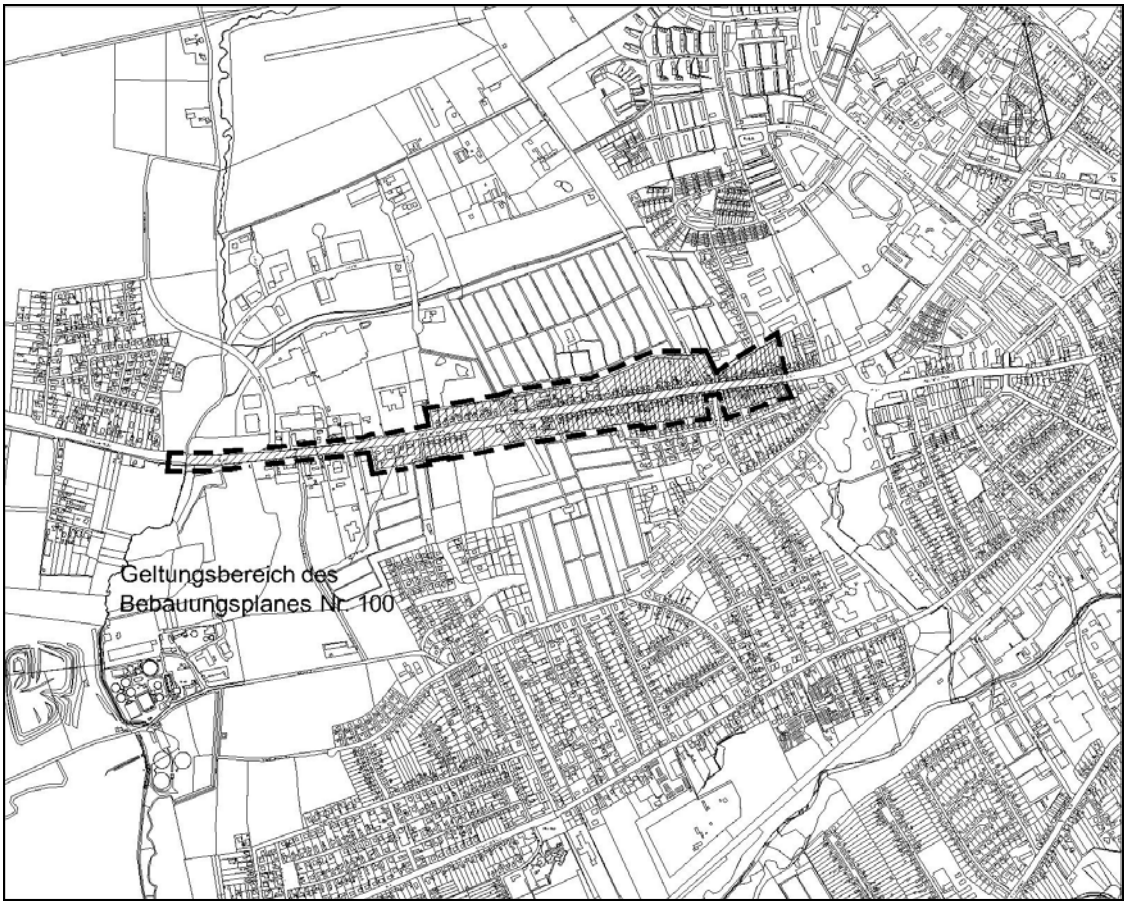
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG
ZUR AUFHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 100

- WASBEKER STRASSE - WESTLICHER TEIL BIS ZUR STADTGRENZE -

für das Gebiet des westlichen Abschnitts der Wasbeker Straße bis zur Stadtgrenze einschließlich der Anliegergrundstücke Wasbeker Straße 176-324 (gerade Hausnummern) und 175-333 (ungerade Hausnummern) in den Stadtteilen Böcklersiedlung / Bugenhagen und Faldera



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/1002-0

Stand: 02. Mai 2006
Anlagen: 11

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

3. Plangebiet

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

2. Stand der Planumsetzung

3. Rechtsfolgen der Aufhebung

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionen

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

C. UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Festsetzungen und des Standortes

2. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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

4. Zusammenfassung

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

2. Kosten und Finanzierung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Im Gegensatz zu bestimmten Aufstellungs-, Änderungs- oder Ergänzungsverfahren kann jedoch bei einer Planaufhebung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB keine Anwendung finden.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Am 24.06.2004 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) verabschiedet. Die Novellierung des Baugesetzbuches trat am 20.07.2004 in Kraft. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Im Rahmen einer aktuellen Überprüfung von Bebauungsplänen der Stadt Neumünster wurde durch die Verwaltung festgestellt, dass 28 Bebauungsplan- bzw. Änderungssatzungen sowie zwei Aufhebungssatzungen an Verfahrens- oder Formfehlern leiden, die zu ihrer Nichtanwendbarkeit führen. Die Satzungen haben daher faktisch zu keinem Zeitpunkt Rechtskraft entfaltet. In einigen weiteren Fällen betrifft die Unwirksamkeit von Bebauungsplänen auch nachfolgende Planänderungen, die nicht als eigenständige Änderungspläne betrachtet und angewendet werden können.

Grundsätzlich können Verfahrens- und Formfehler bei Bebauungsplänen durch ergänzendes Verfahren, d.h. durch Wiederholung der fehlerbehafteten sowie der nachfolgenden Verfahrensschritte, geheilt werden. Die Möglichkeit einer Heilung durch Nachholen der Planausfertigung und Bekanntmachung setzt allerdings voraus, dass seit dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine entscheidende Änderung der Rechts- oder Sachlage eingetreten ist, vor deren Hintergrund u.U. andere Abwägungsentscheidungen zu treffen wären. Für den Großteil der unwirksamen, überwiegend aus den 60er und 70er Jahren datierenden Bebauungspläne ist dagegen eine zwischenzeitlich deutlich geänderte Rechts- und konkrete Sachlage eingetreten, die eine Anwendung dieses Heilungsverfahrens ausschließt.

Bei dem vorliegenden, in den Jahren 1962 - 1965 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 100 „Wasbeker Straße - westlicher Teil bis zur Stadtgrenze“ besteht der Verfahrensfehler darin, dass die Plansatzung nicht ausgefertigt worden ist. Die vor ihrer Verkündung erfolgende Ausfertigung einer Rechtsvorschrift durch das zuständige Organ - hier: den Oberbürgermeister - gilt als Beleg ihrer Authentizität und ist erforderlicher Bestandteil des Normgebungsverfahrens. Nicht oder nicht ordnungsgemäß ausgefertigte Satzungen können daher keine Rechtswirkung entfalten. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 100 befindet sich auf dem Plandokument kein Ausfertigungsvermerk. Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Schleswig-Holstein vom 07.05.1998 - 1 K 13.97 - kann zwar der Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss als Planausfertigung gewertet werden, sofern nachfolgend keine inhaltlichen Änderungen des Planes (z.B. aufgrund von Auflagen im Genehmigungsbescheid) vorgenommen wurden. Dies setzt allerdings ebenfalls voraus, dass dieser Vermerk von dem für die Ausfertigung zuständigen Gemeindeorgan erfolgte; vorliegend wurde der Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss jedoch nicht vom Oberbürgermeister, sondern vom Stadtbaurat unterschrieben und kann mithin nicht als Ausfertigung gewertet werden. Zudem entspricht der als Satzung beschlossene Bebauungsplan nicht dem - gescheitert - inkraftgesetzten Planinhalt, denn die im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen Außenbereichsflächen wurden von der Genehmigung durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein ausgenommen. Auch aus diesem Grund kann der Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss nicht die Ausfertigung ersetzen. Die am 01.09.1965 erfolgte Bekanntmachung über die Genehmigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist daher nicht wirksam, und der Plan hat insofern faktisch zu keinem Zeitpunkt Rechtskraft erlangt. Der begangene Verfahrensfehler ist dauerhaft beachtlich, da er nicht dem Vorbehalt einer Geltendmachung innerhalb bestimmter Frist (gemäß § 214 BauGB sowie § 4 Abs. 3 und 4 GO) unterliegt.

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

a) **Heilung** des Planes durch Nachholen der fehlerhaften bzw. unwirksamen Verfahrensschritte: Unwirksame Bebauungspläne, bei denen sich die Sach- und Rechtslage seit gescheitertem Inkraftsetzen nicht wesentlich geändert hat, können gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durch Wiederholung der fehlerhaften Verfahrensschritte - hier: Ausfertigung und Schlussbekanntmachung - geheilt werden (s.o.). Die Pläne können entweder zu einem aktuellen Zeitpunkt (Tag nach erfolgter erneuter Bekanntmachung) oder mit Rückwirkung in Kraft gesetzt werden.

b) Ersatzlose **Aufhebung** des unwirksamen Planes:
Eine ersatzlose Aufhebung eines unwirksamen B-Planes kommt in Betracht, wenn dieser als lenkendes Mittel zur weiteren Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erforderlich ist, da die zwischenzeitlich eingetretenen Verhältnisse eine Beurteilung hinzutretender Vorhaben auf der Grundlage unmittelbar geltender gesetzlicher Vorschriften (i.d.R. § 34 BauGB) hinreichend ermöglichen und hierauf basierend eine geordnete künftige Entwicklung sichergestellt ist. Dies trifft i.d.R. zu, wenn ein Plangebiet den Festsetzungen eines B-Planes entsprechend erschlossen und weitestgehend bebaut worden ist und somit ein zuverlässiger Beurteilungsrahmen für weitere Nutzungen besteht. Zur Aufhebung eines B-Planes ist in jedem Falle die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

c) **Ersatz** des Planes durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes:
Sofern sich für den Geltungsbereich eines unwirksamen Bebauungsplanes geänderte Rahmenbedingungen und/oder Planungsziele ergeben haben, die eine Aufrechterhaltung des Planes unmöglich oder städtebaulich nicht erwünscht erscheinen lassen, ist dieser Plan aufzuheben und durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die neuen Planungsziele von denen im unwirksamen Bebauungsplan dargelegten so deutlich abweichen, dass eine Fortführung des gescheiterten Verfahrens durch Wiederholung von Verfahrensschritten nicht zweckmäßig erscheint.

Eine entsprechende Prüfung hinsichtlich der o.g. Verfahrensoptionen ist für die von der Nichtanwendbarkeit betroffenen Bebauungspläne durchgeführt worden. Hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wasbeker Straße - westlicher Teil bis zur Stadtgrenze“ wurde hierbei folgendes festgestellt:

- Eine **Heilung** des Planes durch Wiederholung der fehlerbehafteten Verfahrensschritte (Ausfertigung und Schlussbekanntmachung) ist aufgrund mehrerer Umstände nicht möglich: Bereits der seit gescheiterter Inkraftsetzung vergangene Zeitraum von 40 Jahren legt die Annahme einer geänderten Sach- und Rechtslage nahe (nach einschlägiger Rechtsprechung ist hiervon bereits bei einem Zeitraum von rd. 15 Jahren auszugehen); auch faktisch hat sich durch mehrere in der Zwischenzeit auf Bundes- und Landesebene erlassene Gesetze eine deutlich abweichende Rechtssituation ergeben, z.B. durch die Einführung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft im Jahre 1993 durch den § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Des weiteren ist zweifelhaft, ob der für die Ausfertigung zuständige heute amtierende Bürgermeister die Authentizität des Planes, d.h. dessen Übereinstimmung mit dem von der Ratsversammlung im Jahre 1965 als Satzung beschlossenen Planexemplar, bescheinigen könnte.

- Der vollständige **Ersatz** des Planes durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da das Plangebiet überwiegend entsprechend der intendierten Planungsziele erschlossen und genutzt ist. Für einen Teilbereich des Plangebietes, in dem weitergehender Regelungsbedarf besteht, wird der Bebauungsplan Nr. 169 „Südlich Wasbeker Straße“ aufgestellt.

Aus den o.g. Gründen wird für den Bebauungsplan ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.
Aus den o.g. Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 100 „Wasbeker Straße - westlicher Teil bis zur Stadtgrenze“ ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung bezieht sich hierbei jedoch nicht auf den ohnehin unwirksamen Bebauungsplan, sondern auf den von ihm ausgehenden Rechtsschein. Sie hat mithin keinen konstitutiven - Rechtswirkung begründenden -, sondern lediglich deklaratorischen - klarstellenden - Charakter. Sie bezieht sich im übrigen auf den gesamten von der Plangenehmigung umfassten Geltungsbereich; auch für nachfolgend erneut überplante Teilbereiche wird diese förmliche Aufhebung durchgeführt, um nicht im Falle einer Nichtigkeit oder Nichtanwendbarkeit des überlagernden Planes erneut eine Rechtsschein entfaltende Situation in Bezug auf das Fortwirken des Bebauungsplanes Nr. 100 entstehen zu lassen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 - 2,5 Km westlich der Innenstadt Neumünsters und erstreckt sich über eine Fläche von rd. 16,9 Hektar. Es umfasst über eine Länge von rd. einem Kilometer den Straßenraum der Wasbeker Straße sowie Baugrundstücke nördlich und südlich dieser Straße. Die Wasbeker Straße ist eine der bedeutenden Hauptzufahrtsstraßen Neumünsters und markiert die Grenze zwischen den Stadtteilen Böcklersiedlung/Bugenhagen im Norden und Faldera im Süden.

Die Grundstücke beidseitig der Wasbeker Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 sind vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Dies gilt in besonderem Maße für den östlichen, zur Innenstadt orientierten Abschnitt des Plangebietes, während sich im westlichen Teilbereich auch einzelne gewerbliche Einrichtungen wie kleinere Einzelhandelsbetriebe und Bürogebäude finden.

Ein kleineres Teilgebiet nördlich der Wasbeker Straße im Westen des Plangeltungsbereich wurde im Jahre 1994 mit dem Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ erneut überplant und durch die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes im Jahre 1998 als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Dieser Bereich bildet heute einen Teil des Betriebsgrundstückes des Einkaufszentrums „Freesencenter“. Ein rd. 80 m breiter Anbauabschnitt südlich der Wasbeker Straße wird von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Grünlandnutzung eingenommen; die durch den Bebauungsplan eröffneten Nutzungsmöglichkeiten sind hier noch nicht umgesetzt worden.

Ein weiterer Teil des Plangebietes südlich der Wasbeker Straße wurde im Jahre 1968 durch den Bebauungsplan Nr. 101 „Gebiet zwischen Wasbeker Straße und Werneshagener Weg, ostwärts der Kleingartenanlage“ erfasst und erneut überplant. Der Bebauungsplan Nr. 101 setzt hier die Einmündung der Liegnitzer Straße in die Wasbeker Straße sowie zwei angrenzende Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet fest. Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine gesonderte Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 100 für den Überschneidungsbereich (Grundstücke Wasbeker Straße 205 und 211) erlassen; diese Satzung leidet jedoch ebenfalls an dem Mangel einer fehlenden Ausfertigung.

Die Bereiche in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches weisen ausgesprochen heterogene Prägungen auf: Während in den an das östliche Plangebiet angrenzenden Bereichen Wohnnutzungen dominieren, befinden sich im Westen sowohl durch Gewerbe und Einzelhandel geprägte Gebiete als auch größere Kleingartenanlagen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für das Plangebiet vorwiegend Wohnbauflächen dar. Ein kleinerer Grundstücksbereich im nordwestlichen Plangeltungsbereich wird als gemischte Baufläche bzw. Sonderbaufläche dargestellt. Die Wasbeker Straße ist mit einer Darstellung als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße belegt. Die bestehenden Nutzungen im Gebiet befinden sich in weitgehender Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster hält keine weiteren Entwicklungsziele für das Plangebiet fest.

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

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wasbeker Straße - westlicher Teil bis zur Stadtgrenze“ verband sich die Absicht, den seinerzeit geplanten und in der Folge auch realisierten Ausbau der Wasbeker Straße planungsrechtlich abzusichern sowie Regelungen zur städtebauliche Ordnung der Anliegergrundstücke zu erlassen.

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 bestimmt; des weiteren ist eine offene Bauweise vorgegeben. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus gestalterische Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedigungen.

2. Stand der Planumsetzung

Die im Bebauungsplan Nr. 100 festgesetzten Erschließungsmaßnahmen wurden überwiegend gemäß der Planung hergestellt. Der Ausbau der Wasbeker Straße erfolgte im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplanes. Nicht realisiert wurde dagegen die im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung der Einmündung des Baumschulenwegs in die Wasbeker Straße. Der im Plan festgesetzte Straßenausbau an dieser Stelle erscheint mit Hinblick auf die Verkehrsbedeutung des Baumschulenwegs derzeit auch nicht erforderlich.

Die Bebauung der Grundstücke entspricht hinsichtlich Art und Maß der Nutzung weitgehend den Planfestsetzungen. Dies trifft jedoch nicht auf die überbauten Grundstücksflächen zu: Der Bebauungsplan hatte durch die Festsetzung der Baugrenzen vorgesehen, dass hinter der nach Ausbau der Wasbeker Straße entstehenden Straßenbegrenzungslinie ein Vorgartenbereich von mindestens 6 Meter Tiefe von der Bebauung freizuhalten ist. Der bauliche Bestand im Plangebiet besteht jedoch weitestgehend aus Gebäuden, die bereits vor der Planaufstellung vorhandenen waren; diese halten den im Plan festgesetzten Abstand zur Wasbeker Straße nicht ein, sondern befinden sich mit ihren Straßenfassaden teilweise unmittelbar an der Straßenbegrenzung. Das mit der Baugrenzenfestsetzung angestrebte Planungsziel einer optischen Aufweitung des Straßenraumes konnte somit aufgrund der weiterhin dominierenden Bestandsprägung nicht umgesetzt werden. Eine Umsetzung dieser städtebaulichen Intention erscheint aus heutiger Sicht auch nicht mehr erforderlich.

Von der überwiegend vorhandenen geschlossenen Bebauung des Plangebietes ist ein südlich der Wasbeker Straße gelegener Bereich mit einer Straßenfrontlänge von rd. 80 Metern ausgenommen. Dieser Bereich weist noch keine baulichen Nutzungen entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes auf, sondern wird weiterhin landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt. Um für diesen Bereich sowie für die etwas weiter westlich gelegenen Grundstücksflächen einer ehemaligen Gärtnerei Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu entwickeln, wird derzeit ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 „Südlich Wasbeker Straße“ durchgeführt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Wasbeker Straße 269 - 333 (ungerade Hausnummern) in einer Tiefe von rd. 60 m südlich der Wasbeker Straße. Unter anderem soll hier auch die Anbindung einer möglichen Verlängerung der Fritz-Klatt-Straße (Baugebiet „Nördlich Wernershagener Weg / Niebüller Straße“) an die Wasbeker Straße berück-

sichtigt werden. Über diese weiterhin erforderlichen städtebaulichen Vorgaben hinaus besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 absehbar kein weiterer Regelungsbedarf.

3. Rechtsfolgen der Aufhebung

Aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 100 unterliegen die Baugrundstücke das Plangebiet - unabhängig von der förmlichen Planaufhebung - bereits derzeit überwiegend dem Zulässigkeitsregime des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), soweit sie nicht ohnehin bereits von überlagernden Bebauungsplänen erfasst werden. 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 überwiegend einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; im westlichen Abschnitt des Plangebietes liegt teilweise der Charakter eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO vor.

Dieser planungsrechtliche Beurteilungsrahmen, der aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes zwar bereits zum heutigen Zeitpunkt gilt, durch die Planaufhebung jedoch eindeutig festgeschrieben wird, weicht nicht wesentlich von den ursprünglich beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes ab. Hiervon ausgenommen ist die im Bebauungsplan vorgesehene Einhaltung einer unbebauten Vorgartenzone von 6 m, die sich im Bestand nicht widerspiegelt und die auf der Grundlage des § 34 BauGB künftig auch nicht einzuhalten sein wird. Des weiteren entfallen die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zu den Grundstückseinfriedigungen: Da die Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB nur bodenrechtlich relevante Belange und mithin keine baugestalterischen Erwägungen umfasst, besteht künftig keine Rechtsgrundlage für die Steuerung von Gestaltungsaspekten. Es wird jedoch kein Erfordernis gesehen, die im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen Vorschriften zu Einfriedigungen durch eine gesonderte Satzung gemäß § 92 Abs. 1 der Bauordnung für Schleswig-Holstein zu ersetzen.

Eine Ausnahme von den obenstehenden Ausführungen hinsichtlich der Einstufung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB betrifft den Bereich der landwirtschaftlich genutzten Freifläche südlich der Wasbeker Straße zwischen den Grundstücken Wasbeker Straße 295 und 309. In diesem Bereich reißt der Bebauungszusammenhang über eine Straßenfrontlänge von rund 85 Metern ab. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Die Länge der unbebauten Straßenfront in Verbindung mit der Gesamtgröße des unbebauten Bereiches legt bei Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 100 hier eine Qualifizierung als „Außenbereich im Innenbereich“ nahe. Dies bedeutet, dass eine Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zunächst nur unter sehr starken Einschränkungen gegeben ist. Dieser Bereich wird jedoch von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 169 erfasst, dessen Regelungen die nicht anwendbaren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 ersetzen und somit wieder bauliche Nutzungsmöglichkeiten für diesen Bereich eröffnen sollen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionen

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches ist den vorhandenen und absehbaren künftigen Anforderungen des Gebietes entsprechend vollständig hergestellt. Dies gilt ebenso für die vorhandenen Anlagen zur zentralen Ver- und Entsorgung. Weiterer Erschließungsbedarf besteht jedoch noch für eine geplante Anbindung der Fritz-Klatt-Straße (Baugebiet „Nördlich Werneshagener Weg / Niebüller Straße“) an die Wasbeker Straße. Der hierfür in Aussicht genommene Anbindungspunkt befindet sich im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 169 „Südlich Wasbeker Straße“; in diesem Bebauungsplan sollen entsprechende Erschließungsflächen örtlich festgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich verkehrsbedingter Immissionen, die von der stark frequentierten Wasbeker Straße ausgehen. Der Bebauungsplan Nr. 100 umfasste keine städtebaulichen Regelungen zur Lösung etwaiger immissionsbedingter Nutzungskonflikte in Form von Festsetzungen zu Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes. Insgesamt ist die eventuelle Beeinträchtigung vorhandener (insbesondere Wohn-) Nutzungen durch Lärmeinwirkungen als bestandsgebundene Situation zu betrachten. Es kann vorausgesetzt werden, dass sich die Eigentümer und Bewohner der anliegenden Wohngebäude mit dieser Situation arrangiert haben und entsprechende Vorkehrungen zur Minderung der Lärmbelastungen wie Einbau schalldämmender Bauteile und Orientierung von Schlafräumen und Außenwohnbereichen zu den schallabgewandten Gebäudeseiten getroffen haben. Akut lösungsbedürftiges Konfliktpotential, das den Einsatz städtebaulicher Ordnungsmaßnahmen erfordern würde, ergibt sich nach Kenntnis der Stadt Neumünster aus der Bestandssituation nicht.

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 und 35 BauGB weitergehende Bebauungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verwirklicht werden können, die somit einen schwereren Eingriff in die Belange von Boden, Natur und Landschaft darstellen würden. Dies ist vorliegend nicht der Fall; die Nutzungsmöglichkeiten, die sich ohne Berücksichtigung des Bebauungsplanes bei Anwendung des Einfügungsgebotes ergeben, bewegen sich im Rahmen der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung zum zulässigen Überbauungsgrad (Grundflächenzahl); teilweise wird das nach dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsmaß durch die im Bestand vorgegebene Prägung sogar deutlich unterschritten.

Entscheidend für die Beurteilung der Auswirkungen der Planaufhebung ist jedoch der Umstand, dass der Bebauungsplan ohnehin keine Anwendung bei der Beurteilung von Vorhaben findet, und dass sich durch seine Aufhebung somit keine Änderung des faktischen Status Quo hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt. Ein entsprechender Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

C. UMWELTBERICHT

Auf der Grundlage der Vorschriften des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Sofern ein Bauleitplan in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, geändert oder ergänzt, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die Möglichkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist jedoch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen nicht gegeben. Es ist daher - unabhängig von den zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planaufhebung - in jedem Fall eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes; der Umweltbericht wird analog zur Erhebung der umweltrelevanten Informationen fortgeschrieben. Er bildet einen gesonderten Bestandteil der vorliegenden Begründung. Die umweltbezogenen Aussagen zu der vorliegenden Planung einschließlich einer allgemein verständlichen Zusammenfassung können dem Umweltbericht entnommen werden.

1. Beschreibung der Festsetzungen und des Standortes

Der im Jahre 1965 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 100 „Wasbeker Straße - westlicher Teil bis zur Stadtgrenze“ erstreckt sich über einen rund 1,5 Km langen Abschnitt der Wasbeker Straße sowie anliegende, überwiegend mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Das vorwiegende Planungsziel, das mit seiner Aufstellung umgesetzt werden sollte, bestand in der planungsrechtlichen Absicherung eines Ausbaus der Wasbeker Straße. Die von der Planung erfasst Anliegergrundstücke waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung dagegen schon weitestgehend bebaut.

Die Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes aufgrund eines Ausfertigungs- und Bekanntmachungsmangels wurde erst kürzlich festgestellt. Ziel und Zweck des nunmehr durchgeführten Bauleitplanverfahrens besteht in der Aufhebung des Bebauungsplanes; hierdurch soll der von ihm ausgehende Rechtsschein beseitigt werden.

2. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt, bezogen auf das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt, das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 100 keine Veränderung. Da der Bebauungsplan nicht anwendbar ist, richtet sich die Vorhabenbeurteilung bereits zum heutigen Zeitpunkt nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB sowie - in einem kleineren Teilbereich - nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Durch die Planaufhebung wird dieser rechtliche Status nicht berührt; insofern werden auch keine Auswirkungen auf umweltrelevante Belange ausgelöst.

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

Wie vorstehend ausgeführt, bewirkt die Aufhebung des Bebauungsplanes keine faktische Veränderung des rechtlichen Status Quo hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet. Auch gegenüber dem mit den beabsichtigten, jedoch nicht anwendbaren Planfestsetzungen beschriebenen Zulässigkeitsrahmen ergibt sich durch die Planaufhebung keine entscheidende Abweichung. Die absehbare Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet wird daher durch die Aufhebung nicht beeinflusst.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich von umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die ersatzweise Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu erzielen wären, sind nicht erforderlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten als die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich angesichts des angestrebten Planungsziels - Beseitigung des von ihm ausgehenden Rechtsscheins - nicht.

Technische Verfahren sind bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht anzuwenden. Auch die Durchführung von Monitoring-Maßnahmen ist entbehrlich, da die Planaufhebung keine Veränderung im rechtlichen Status Quo verursacht.

4. Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wasbeker Straße - westlicher Teil bis zur Stadtgrenze“ keine erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da sich die faktische Rechtslage hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen im Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Stand nicht ändert.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	12,10 ha	71,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	4,75 ha	28,2 %
Gesamtfläche	**16,85 ha**	**100,0 %**

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wasbeker Straße - westlicher Teil bis zur Stadtgrenze“ 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 der bereits baulich genutzten Grundstücke nicht wesentlich hinter dem Zulässigkeitsrahmen zurückbleiben, der durch die beabsichtigten Planfestset-

zungen 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)