AZ: 61-26-128 / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 0874/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	01.09.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Aufheben unwirksamer Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 128 "Köstersche Fabrik"

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Köstersche Fabrik"

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Köstersche Fabrik"

- **Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung**

- **Durchführung einer Umweltprüfung**

- **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aufheben der Aufstellungsbeschlüsse:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Köstersche Fabrik"

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Köstersche Fabrik"

- **Aufhebungsbeschluss**

A n t r a g :

1. Für die folgenden, als unwirksam erachteten Pläne sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) Aufhebungsverfahren durchzuführen:

- 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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. Die Aufstellungsbeschlüsse für die Aufhebungsverfahren sind ortsüblich bekannt zu machen.
 3. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.
 4. Die in ihren Aufgabenreichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
 5. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.
 6. Für das begonnene Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ im Teilbereich C 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 ist der Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2018 (0195/2018/DS) aufzuheben.
 7. Für das begonnene Verfahren zur Aufstellung der 4. 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 ist der Aufstellungsbeschluss vom 15.01.2020 (0468/2018/DS) aufzuheben.
 8. Die Aufhebungsbeschlüsse der Aufstellungsbeschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen: Allgemeine Verwaltungskosten

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Ja - positiv
 Ja - negativ
 Nein

B e g r ü n d u n g :

Planungshistorie

Für den Standort der Kösterschen Fabrik (Störpark) wurden mehrere Bebauungspläne aufgestellt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ aus dem Jahre 1996 weist im Bereich der ehemaligen Lederfabrik Köster erstmals großflächigen Einzelhandel in Form eines Sondergebietes aus und überplant ehemalige Gartenbauflächen sowie naturbelassene Grünflächen an der Geilenbek für Ausgleichsmaßnahmen.

Die 2014 aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ umfasst räumlich etwa zwei Drittel des Geltungsbereiches vom Ursprungsbebauungsplan (ohne die Ausgleichsflächen). Die Bebauungsplanänderung weist sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Störpark“ sowie „Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-) Sortimenten“ aus. Die Sondergebiete wurden in verschiedene Teilbereiche gegliedert und mit detaillierten textlichen Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsortimente und Verkaufsflächengrößen konkretisiert und waren die Grundlage für die Neubauten des jetzigen familia-Marktes und des Aldi-Lebensmitteldiscounters.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 in 2016 wurde der ehemalige Praktiker-Markt überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes und eines Sonderpostenmarktes geschaffen.

Darüber hinaus wurden zwei weitere Planverfahren begonnen:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2018 für den Teilbereich C des mit der 1. Änderung ausgewiesenen Sondergebietes SO 1 eingeleitet (0195/2018/DS), um für den Bereich des ehemaligen familia-Marktes eine Klarstellung der Textfestsetzung zur Art der Nutzung zu erzielen. Die Planung geriet aufgrund aufkommender Bedenken gegen die Wirksamkeit der fertiggestellten Bebauungspläne ins Stocken und sollte später im Rahmen der 4. Änderung berücksichtigt werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde Anfang 2020 eingeleitet, um gerade diesen Zweifeln an der Wirksamkeit der vorhandenen Bebauungspläne mit einer Neuüberplanung zu begegnen. Es war die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Sondergebiets- / Gewerbegebietsausweisung für den gesamten überbauten Bereich des Störparks unter Berücksichtigung höchstrichterlicher Rechtsprechung beabsichtigt.

Anlass der Aufhebungsverfahren

Die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung einer Kommune stellt im Hinblick auf Erhalt und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige städtebauliche Aufgabe dar. Die ohnehin komplexen Planungsprozesse und in der Regel stark differenzierten Planinhalte treffen gleichzeitig auf eine sich fortentwickelnde und teilweise sich wandelnde höchstrichterliche Rechtsprechung, was nicht selten Überarbeitungs- bzw. Anpassungsbedarfe auslöst.

Die durch einen Rechtsstreit zur Erteilung eines Bauvorbescheides für ein Vorhaben auf dem Gelände des Störparks ausgelöste rechtliche Überprüfung der o. g. fertiggestellten Bauleitpläne kam zu dem Ergebnis, dass diese als unwirksam zu erachten sind.

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 Unzulässigkeit derartiger Festsetzungen wirkt sich in diesem Fall auf die Gesamtwirksamkeit der jeweiligen Bebauungspläne aus. Dies hat zur Folge, dass die genannten Bebauungspläne nicht mehr anwendbar sind.

Aufhebungsverfahren

Eine Gemeinde ist zur Beseitigung des Rechtsscheins gehalten, unwirksame Bebauungspläne förmlich aufzuheben. Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen. Dies bedeutet, dass ein förmliches Aufhebungsverfahren analog zu einem Aufstellungsverfahren durchzuführen ist. Der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Änderung des Bebauungsplanes

Da das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung nicht zu Ende geführt worden war, ist hier kein umfassendes Aufhebungsverfahren erforderlich. Stattdessen ist allein der Aufstellungsbeschluss aufzuheben, um Rechtsklarheit über das nicht abgeschlossene Verfahren zu schaffen. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses dient der Beseitigung des Rechtsscheins der Planaufstellung. Das Planungserfordernis besteht nicht mehr und die nötigen Klärungen sollen über die neu einzuleitende Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Änderung des Bebauungsplanes

Während des Verfahrens zur Aufstellung der 4. Änderung wurde deutlich, dass ein Wechsel des Planungsinstruments Vorteile gegenüber der bisherigen Planungsvariante bringt. Anstelle eines qualifizierten Bebauungsplanes soll daher ein einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden (siehe 0876/2018/DS). Da dieser Wechsel einer völligen Neuausrichtung der Planung (vom Sondergebiet zu einem einfachen Bebauungsplan ohne Baugebietsfestsetzung) im vollständig neu zu überplanenden Störpark entspricht und die neue Planung inhaltlich mit der früheren Planung nicht mehr in Verbindung zu bringen sein soll, soll auch das Verfahren von Neuem eingeleitet werden. Um keine Verwirrung bezüglich eines nicht mehr vorhandenen Ursprungsplanes zu bewirken, soll daher auch die Planbezeichnung von der 4. Änderung des Ursprungsplanes auf die Aufstellung eines neuen Planes geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung ist daher ebenfalls aufzuheben. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Rechtsfolgen:

Sofern im Bereich des Störparks nicht ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben (künftig) nach den Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB (Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich bzw. Außenbereich).

Da jedoch zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung mit Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet und insbesondere die Innenstadt sowie die zentralen Versorgungsbereiche anderer Gemeinden die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Störparks erforderlich ist, soll die grundlegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Störpark“ erfolgen (siehe 0876/2018/DS).

In Vertretung

Im Auftrage

Carsten Hillgruber
Erster Stadtrat

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlage:

- Übersichtsplan mit den Geltungsbereichen des B-Plan Nr. 128, samt seiner 1. bis 4. Änderung