

**Anlage 4:** zur Vorlage Nr.: B15/0566 des StuV am 19.11.2015

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt "Westlich Lawaetzstraße", Gebiet:  
südlich Quickborner Straße, östlich Dreibekkenweg, westlich  
Lawaetzstraße

**Hier:** Stellungnahmen der Öffentlichkeit

①

pers. Abgabe im Der. ~~BT~~

Lo

[REDACTED]  
Quickborner Straße 81a  
22844 Norderstedt

Stadtverwaltung Norderstedt			
06. MAI 2015			

Stadt Norderstedt  
Stadtplanung Frau Pongratz, Frau Rimka, Stadtrat Bosse  
Rathausallee 50  
22846 Norderstedt

### Widerspruch, Einspruch gegen B-Plan 300, Friedrichsgabe Norderstedt

Sehr geehrte Frau Pongratz, Frau Rimka, sehr geehrter Herr Bosse,

#### hiermit erheben wir Einspruch gegen den B-Plan 300 in Aufstellung.

Die aktuell ausgewiesene Bebauungsplanung für unser Grundstück Quickborner Str. 81 a, 22844 Norderstedt ist für uns so nicht akzeptabel.

Wir möchten Sie hiermit bitten die Planung der Erschließungsstraße, sowie die Anordnung der Grünzüge auf unserem Grundstück neu zu bewerten. Für eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung benötigen wir einen Flächenansatz von mind. 9.500 m<sup>2</sup> netto-Baulandfläche, mit mind. 45 WE in einer Reihenhausbebauung. Eine Einbeziehung der Grube ohne Auffüllungsverpflichtung oder nur teilweise würden wir begrüßen. Darum haben wir in allen Gesprächen auch immer gebeten.

Ersatzweise fordern wir Sie auf, die Flächen aus dem B-Plan Verfahren heraus zu nehmen.

Begründung: Durch den vorliegenden Planungsansatz werden wir als Eigentümer in wirtschaftlich nicht zu vertretender Art und Weise benachteiligt. Eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung des Grundstücks ist gemäß der aktuellen Planung und den Bestimmungen nicht erreichbar.

Seit mehreren Jahren versuchen wir nun gemeinsam mit der Stadt Norderstedt in Abstimmung mit der EGNO einen Planungsansatz zu verfolgen, der die Umwandlung der Fläche in Bauland wirtschaftlich rechtfertigt. Dies haben wir auch in allen Gesprächsrunden immer wieder betont.

Leider wurden von diversen Planungsansätzen verschiedener Interessenten keiner bei der Überplanung des Grundstücks von Seiten der Stadtplanung berücksichtigt. Eine verpflichtende Auffüllung des Grundstücks in Verbindung mit der sehr flächenraubenden Wegführung der Erschließungsstraße und öffentlichen Übertragungsflächen bedeutet einen nicht zu vertretenden finanziellen Grundaufwand.

In all unseren Gesprächen wurde uns immer in Aussicht gestellt, den B-Plan noch zu ändern und auf unsere Wünsche einzugehen. So wurde in den ersten Gesprächen mit der EGNO die Sonderposition der Senke als Alleinstellungsmerkmal durch Hr. Cloppenburg gelobt um "eine interessante

Wohnlandschaft" zu kreieren. Daraufhin haben wir diverse Planungsansätze eingereicht, mit dem Ergebnis dass kein Gedankenansatz hier Berücksichtigung gefunden hat.

In weiteren Runden gab es immer wieder Vorschläge von Investoren und Planern, die ebenfalls keine Berücksichtigung gefunden haben. Es wurde in den letzten 4 Jahren im wesentlichen von der Ursprungsplanung einer Ringerschließung mit großen Flächenbedarf auf unserem Grundstück, trotz gelegentlicher Lippenbekenntnisse und Zusagen nie abgewichen.

Dennoch hatten wir immer die Hoffnung zu einem gemeinsamen Konsens zu gelangen. Das hatten wir auch im Gespräch in großer Runde mit Ihnen, Herr Stadtrat Bosse, bestätigt.

Als mit [REDACTED] von der [REDACTED] (auf direkte Vermittlung von Herrn Bosse) anschließend ein Investor auf uns zu kam, der offensichtlich beste Kontakte zur Stadtplanung und EGNO pflegt, haben wir [REDACTED] die komplette Planungshoheit übertragen und uns selbst zurück genommen. Planungsansätze hatte [REDACTED] wohl gemacht, allerdings uns sehr im Ungewissen und später im Regen stehen lassen. Das Hinhalten durch [REDACTED] hatte uns während der Planungsauslegung vom Einspruch und Anmeldung von Bedenken abgehalten, [REDACTED] wörtlich: "wir sind im Gespräch, das sieht alles gut aus." Als unser Misstrauen gegen [REDACTED] wuchs, bekam ich auf Nachfrage bei Frau Pongratz eine niederschmetternde Antwort: "Wir sind mit [REDACTED] nicht im Gespräch!"

Die aktuelle B-Planung basiert einzig auf den Erfordernissen und Wünschen der Stadt. So wurde das Regenwasser Tiefsiel auf dem Grundstück mit einem öffentlichen Weg überplant. Dies und die Erschließungsstraße sowie öffentliches Grün wurden allein zu Lasten unseres Grundstücks geplant. Sicher auch mit dem Ziel, das Tiefsiel (für das kein Leitungsrecht besteht) in das Eigentum der Stadt zu bringen. Dass sämtliche öffentliche Grünzüge ebenfalls allein auf unserem Grundstück geplant sind und nicht, oder nur wenig die EGNO-, also stadt-eigene Flächen berühren, ist ein weiterer Punkt, den wir immer wieder als Mangel angesprochen hatten.

In den letzten Gesprächen mit der EGNO und Frau Pongratz wurde uns in Aussicht gestellt, dass der B-Plan in Bezug auf diese Punkte noch geändert würde, allerdings nicht im laufenden Verfahren. Diese Zusage ist uns allerdings zu unsicher und daher für uns nicht verbindlich. Ebenso ist die Aussage der EGNO, Synergien zu schaffen und bei der Auffüllung zu unterstützen, kein belastbarer Fakt.

Von 12.999 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bleiben nach dem aktuellen B-Planungsansatz lediglich 7.500 m<sup>2</sup> Netto Bauland. Das können wir nicht akzeptieren.

Wir sind gern weiterhin zu Gesprächen bereit.

Gegen den aktuellen B-Planentwurf und einer einhergehenden Zahlungsverpflichtung der Erschließungsbeiträge werden wir nötigenfalls Rechtsmittel über unseren Rechtsbeistand Dr. Oberthuer einlegen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

2



**OBERTHÜR & PARTNER**  
IMMOBILIEN- UND BAURECHTSKANZLEI

OBERTHÜR & PARTNER | Arnold-Heise-Str. 10 | D-20249 Hamburg

Stadt Norderstedt  
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Rathaussstraße 50  
22846 Norderstedt

Oberthür & Partner  
Arnold-Heise-Straße 10  
D-20249 Hamburg  
info@oberthuer.de  
www.oberthuer.de  
U.St.-Nr.: 49 615 00554

- Vfg.:
- 1. *601 60* z. Ktn. *R.*
  - 2. *601 77* z. Ktn. *P.*
  - 3. z. Ktn.
  - z. Ktn.
  - z. Ktn.
  - 4. Zwischenbescheid erteilt am: *02.10.15*
  - 5. ~~FÖP~~ Fachdienst.-Private
  - 5. Liste notieren *al*
  - 6. zur -Akte
  - i.A.:

Vorab per Fax: 040 5359 587-204

Rechtsanwälte:  
Dr. Peter Oberthür  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Röland Holinka  
Sabine Sievers  
Dr.-Ing. Moritz Lembcke  
Wirtschaftsmediator  
Dr. Kaspär H. Möller  
Dr. Joachim Peters  
Philipp von Mering, LL.M.  
Ines Hartwich

33355/15-33 01  
Bitte bei allen Schreiben und  
Zahlungen angeben!  
Hamburg, 28.09.2015  
Tel.: 040/355057-12  
Fax: 040/355057-13  
Sekretariat:  
Sarah Huntrleser  
s.huntrleser@oberthuer.de

B-Plan Nr. 300 Norderstedt „Westlich Lawaetzstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen gemäß beiliegender beglaubigter Vollmacht an, dass wir [REDACTED]  
anwaltschaftlich vertreten, der Eigentümer des Grundstücks Quickborner Straße 81a ist.

Zurzeit liegt der B-Plan Nr. 300 Norderstedt „Westlich Lawaetzstraße“ aus, zu welchem wir wie folgt Stellung nehmen:

Der B-Plan sieht vor, dass meine hinteren sehr großen Grundstücke, die bestandsbeschützt von Gewerbebetrieben genutzt werden, nur noch über die neue Ringerschließungsstraße bzw. eine neue von Ost nach West laufende Straße angefahren werden können.

Bisher fahren meine Mieter der Gewerbehallen ihre Mitobjekte immer über die Zuwegung zwischen der Quickborner Straße 79 und 81 an. Dies muss auch weiterhin gewährleistet



bleiben. Die Zu- und Abfahrt zu den gewerblich genutzten Objekten kann nicht durch die neuen Wohngebiete erfolgen.

Sodann wird mein Grundstück (Flurstück 713) erheblich durch eine Baugrenze eingeschränkt, die um einen dort vorhandenen Baum herumgelegt wurde. Dadurch ist das Grundstück auch städtebaulich nur schlecht bebaubar mit im dortigen Bereich versetzten Baukörpern. Es wird daher beantragt, wie auf den Nachbargrundstücken, die Baugrenze einheitlich straßenparallel festzusetzen und dafür in den B-Plan eine Auflage einer Ersatzpflanzung für den abgängigen Baum festzusetzen.

Sodann umfasst das hintere Grundstück unserer Mandantschaft das neue Baugebiet 5. Warum dort nur „Hausgruppen“ zulässig sein sollen, erschließt sich nicht? Es wird beantragt auch für dieses Grundstück meines Mandanten die Festsetzungen zu treffen, wie auf dem östlichen angrenzenden Grundstück der EGNO (Baugebiet 2). Mit anderen Worten, die zwingende Zweigeschossigkeit ist aufzuheben ebenso wie die Forderung „Hausgruppen“. Auch mein Mandant bzw. der Bauträger/Investor soll wie auf dem EGNO Grundstück in seiner Entscheidung über die Baukörper frei sein. Dies stimmt auch mit der städtebaulichen Konzeption des B-Plan 300 überein, wonach „verschiedene Bauformen“ angestrebt werden.

Auch die weiteren Einschränkungen, die allein das Grundstück meines Mandanten betreffen, entbehren einer Planrechtfertigung und sind nicht akzeptabel. Dies betrifft die Festsetzung, im Baugebiet keine oberirdischen sondern ausschließlich Tiefgaragen errichten zu können. Wenn der Plangeber schon Reihenhäuser/Hausgruppen vorgibt, so sind für diese oberirdische Stellplätze und Carports in der Regel typisch, da solche Häuser von jungen Familien erworben werden, die noch nicht über große finanzielle Mittel verfügen. Tiefgaragen für Reihenhäuser sind unverhältnismäßig und unwirtschaftlich.

Neben dieser Festsetzung ist auch die Festsetzung aufzuheben, wonach untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet nur 20 cbm groß sein dürfen? Auch hierfür gibt es keine Planrechtfertigung.

Der eigentliche Abwägungsfehler liegt allerdings darin, dass auf dem Grundstück unserer Mandantschaft ca. 5.000 m<sup>2</sup> für Straßenverkehrsflächen, Geh- und Fußwege sowie für öffentliches Grün ausgewiesen sind. Zusätzlich sieht der geplante Grünzug auf dem

Grundstück unserer Mandantschaft auch noch ein Anpflanzungsgebot für Knicks und Bäume vor.

Getopft werden diese Festsetzungen noch dadurch, dass unter dem Fuß- und Radweg die jetzt schon vorhandene unterirdische Regenwassertransportleitung weiterhin durchführen soll. Für diese Sielleitung gibt es weder eine Baulast noch eine Grunddienstbarkeit. Mit anderen Worten, die Sielleitung ist über Jahre/Jahrzehnte unrechtmäßig und ohne eine Gegenleistung in Form einer Nutzungsentschädigung von der Stadt Norderstedt genutzt worden. Gemäß dem Schnitt B-B, der nachrichtlich dem B-Planentwurf beigelegt ist, soll die nord-südlich verlaufende Straßenverkehrsfläche zusammen mit dem öffentlichen Grün eine Breite von 24,50 m ausmachen als Teil des Erschließungsringes.

Die Festsetzung von Tiefgaragen ist auch nicht deshalb gerechtfertigt, da auf dem Grundstück meines Mandanten in der Vergangenheit Abgrabungen stattgefunden haben. Das dortige Gelände muss auch nicht zwangsweise auf die Höhen der angrenzenden Grundstücke der EGNO aufgefüllt werden, da es sogar auch städtebaulich durchaus attraktiver ist/sein kann, wenn ohnehin in dem nahezu riesigen neuen Wohngebiet im Bereich des B-Planes Norderstedt 300 nicht nur „verschiedene Bauformen“ sondern auch verschiedene Geländehöhen anzutreffen sind. Hierfür bietet sich das Grundstück meines Mandanten geradezu an, um dort architektonisch mit unterschiedlichen Höhen und Bauformen „zu spielen“, statt in Reihe versetzter Reihenhäuser. Die Senke würde durchaus auch vorteilhaft für die Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken der EGNO sein, da die tieferliegenden Wohnungen auf dem Grundstück des Baugebietes 5 meines Mandanten eine deutlich freiere Sicht für die neuen Wohnungen auf dem Baugebiet 2 der EGNO Richtung Süden auf den dort geplanten Grünbereich und den sich anschließenden unbebauten Außenbereich ermöglichen würde.

Eine Auffüllung des gesamten hinteren Grundstücksbereichs auf bis zu 4,60 m ist überdies unverhältnismäßig und wirtschaftlich nicht zu verkräften, nicht nur für meinen Mandanten.

Es wird daher beantragt auf die Pflicht zur Auffüllung des Geländes zu verzichten. Es reicht, wenn die dann entstehenden Bauflächen, wie jetzt im B-Plan vorgesehen, mit nicht-bindigen Erdreich aufgefüllt werden, im so zusagenden tieferliegenden Gelände. Nicht akzeptabel, unausgewogen und abwägungsfehlerhaft ist auch die Tatsache, dass der westliche Teil des neuen Erschließungsringes ausschließlich auf dem Grundstück meines Mandanten liegen soll,



obwohl er vorwiegend der Erschließung der Grundstücke der EGNO dient. Zum einen können im Baugebiet 2 der EGNO wesentlich mehr Wohnungen geschaffen werden. Zum anderen ist eine Anfahrt des EGNO Grundstücks vom östlichen Teil des Erschließungsringes nicht möglich, da sich dort die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ findet. Folglich wird das Baugebiet 2 der EGNO über die westliche Erschließungsstraße erschlossen werden.

Bezeichnenderweise ist wiederum zum Vorteil der EGNO der östliche Teil der Erschließungsstraße gemäß des Schnitts C-C auch nur 16,95 m breit. Ein öffentlicher Grünzug findet sich dort nicht. Auch dieser ist wiederum auf der anderen Seite des Erschließungsringes, überwiegend auf dem Grundstück meines Mandanten geplant worden. Die vorhandene Topographie gibt für diese Festsetzung nichts her, eine Planrechtfertigung findet sich auch in der Begründung zum B-Plan nicht. Es darf vermutet werden, dass das Grundstück der EGNO, einem Unternehmen der Stadt Norderstedt, „geschont“ werden sollte.

In diesem Zusammenhang darf aber auf die Rechtsprechung verwiesen werden, wonach „städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Befugnisse eines Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen“ (BVerfG 4c 66:67). Grundsätzlich hat die Abwägungsentscheidung der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 7 BauGB dem Grundsatz der sogenannten Lastengleichheit zu genügen der zum Ausdruck bringt, dass die Abwägung der Belange nicht lediglich einzelnen Grundeigentümern zum Vorteil, dafür aber anderen Grundeigentümern Sonderlasten ohne Kompensation auferlegt werden dürfen (vergl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 in NVWZ 2003, 727, 728; BVerfG, Beschluss vom 3.06.1998, in NVWZ – RR 1999, 425).

Insoweit wir beantragt, den westlichen Teil der Ringschließung, zumindest so zu legen, dass er hälftig auf dem Grundstück meines Mandanten und hälftig auf dem Grundstück der EGNO, Baugebiet 2 liegt. Der Grünzug kann dann auf dem Grundstück der EGNO erstellt werden. Noch sinnvoller wäre es, die Erschließungsstraße allein auf dem EGNO Grundstück vorzusehen. Dann müsste gar keine Auffüllung auf dem Grundstück meines Mandanten erfolgen.

Es ist auch nicht notwendig und keine Planberechtigung, den Grünzug über der vorhandenen Regenwassertransportleitung zu planen. Die Regenwassertransportleitung ist ohnehin im oberen Bereich durch die vorhandene Zuwegung überbaut. Zukünftige Bebauungen im



Baugebiet 5 können und würden ohnehin auf diese Regenwasserleitung Rücksicht nehmen. Dies kann und muss privatrechtlich von den Stadtwerken Norderstedt mit meinem Mandanten geregelt werden. Im Ergebnis kann ich Ihnen mitteilen, dass unsere Mandantschaft den B-Planentwurf in der jetzigen Fassung nicht hinnehmen wird. Sein Grundstück ist eindeutig im Vergleich zum Grundstück der EGNO deutlich benachteiligt. Ein Abwägungsprozess für die kritisierten Festsetzungen ist nicht erkennbar.

Der B-Plan stellt sich für unsere Mandantschaft als enteignungsgleicher Eingriff dar, der entsprechende Entschädigungsleistungen nach sich ziehen würde, sofern das Normenkontrollgericht dem B-Plan widererwartend für rechtmäßig erachten sollte.

An einer sinnvollen Umplanung würde sich unsere Mandantschaft beteiligen. Bisher haben alle geführten Gespräche noch nicht einmal ansatzweise zu einem Umdenken bei Ihnen geführt. Wie gesagt, die jetzige Planung wird unsere Mandantschaft gegebenenfalls durch das ÖVG Schleswig prüfen lassen, notfalls auch in einem Eilverfahren.

Beste Grüße

Dr. Peter Oberthür  
Rechtsanwalt

3

E: 01.10.15

Norderstedt, den 29.09.2015

## Stellungnahme zum Bebauungsplan B300 der Stadt Norderstedt

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Einwohner der Stadt Norderstedt begrüße ich das Vorgehen der Stadt, den Mitbürger in die Stadtplanung mit einzubeziehen.

In der ersten Anhörung wurde den Anwohnern des Baugebietes B300 Gelände No 3 eine 3 teilige Bebauung des Geländes mit einer Tiefgarage vorgestellt. Die Südansicht für die Anwohner der Quickborner Straße 67,69 und 71 sah eine unterbrochene Bebauung des Geländes No 3 vor.

Im Juni wurde auf dem Gelände ein Schild über die Bebauungsabsichten des Geländes mit Ansichten eines Gebäudes aufgestellt. Das darauf vorgestellte Gebäude hat eine Nordansicht von 3 geschlossenen Stockwerken. Für die Anwohner der Quickborner Straße ergibt sich daraus die Ansicht eines Gebäudeklotzes in der Höhe von 3 Stockwerken plus Dachhöhe. Hinzu kommt die Tatsache, dass das Gelände eine nicht unerhebliche Erhöhung aufweist. (Vorgetragen auf der ersten Anhörung und ins Protokoll aufgenommen.) Daraus ergibt sich für die Anwohner ein Gebäudeklotz von über 10 Metern. (Die genaue Höhe sollte der Stadt vorliegen, da sie seit geraumer Zeit das Projekt unterstützt und befürwortet.) Für die Anwohner der betroffenen Grundstücke entsteht eine massive Beschattung ihrer Grundstücke und Verdunkelung des Gartenraums, welcher sowohl für den Anbau für Obst und Gemüse genutzt wird, als auch zur Entspannung und Erholung dient. In der Winterzeit ist sogar mit einer langanhaltenden Beschattung der Gebäudes zu rechnen, was negative Einflüsse für die Bewohner, insbesondere für deren Gesundheit, mit sich bringt. Da man bei der ersten Anhörung festgestellt hat, dass die Bebauung der Quickborner Straße überwiegend aus 1- und 2-geschossigen Gebäuden besteht, sollte auch im Neubaugebiet diese Höhe nicht überschritten werden. Eine Bebauung mit 2 plus Staffelgeschoss ist ein verstecktes drittes Geschoss und für die jetzigen Anwohner nicht zumutbar. Auch die Bebauungszahl mit 0,4 ist unverständlich, da die Grundstücke der Anwohner mit 0,35 beurteilt sind. Hier sollte sich die neue Bebauung doch in bestehende Bebauung einfügen und daran orientieren.

Ein weiteres Problem besteht in der steigenden Lärmbelastung der Altanwohner. Die neue Bebauung stellt eine Schallreflektionswand dar, die den Schall der nördlich vorbeifliegenden Flugzeuge reflektiert und in die zurzeit der Schallquelle abgewandte Gartenseite einleitet. Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind zu erwarten. Nicht ohne Grund sind die Schlafzimmer im hinteren Gebäudeteil untergebracht.

Der auf dem Bebauungsplan eingezeichnete Baum in der nordwestlichen Ecke des Baugeländes 3 weist eine erheblich größere Krone auf, als im Plan eingezeichnet. Damit dürfte es auch Probleme mit dem einzuhaltenden Abstand zum Baukörper geben. Eine Überprüfung halte ich für ratsam, um spätere Probleme auszuschließen.

Auch der Schutz bedrohter Tierarten sollte nicht vernachlässigt werden. Durch die Bebauung der Felder werden den in der Umgebung lebenden Fledermäusen die Jagdreviere genommen. Ein Ausweichen auf andere Stellen in der Umgebung ist nicht möglich, da alle im Umkreis liegenden Freiflächen neu bebaut werden. Es steht zu befürchten, dass die Fledermäuse und auch alle anderen heutzutage hier lebenden Tiere erheblich unter den Baumaßnahmen leiden werden.

Ich habe versucht, Ihnen alle begründeten Zweifel und Einsprüche darzulegen und hoffe auf eine friedliche und zufriedenstellende Lösung. Die Anwohner der betroffenen Gebiete sollten genauso an der Gestaltung ihrer Umwelt beteiligt werden, wie die neuen Bewohner des Baugebietes. Über eine Einladung zu einem persönlichen Gespräch würde ich mich sehr freuen.

Hochachtungsvoll



Quickborner Straße 69  
22844 Norderstedt  
Telefon: [redacted]

Vfg.:

1. 60 z. Ktn. R.
2. 601 Pz z. Ktn. Ps
3. z. Ktn. Ps
- z. Ktn.
- z. Ktn.
4. Zwischenbescheid erteilt am: 02.10.15
5. FÖP-Fachdienst.-Private
5. Liste notieren *al*
6. zur -Akte
- i.A.: *RE*