

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 12 / 0271 des StuV/ StV am 16.08.2012/ 18.09.2012

Betreff: B-Plan 236 "Müllerstraße-Ost"

Hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Per Telefax vorab: 040/535 95 87 208

Stadt Norderstedt
-Der Oberbürgermeister-
Stadtplanung
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

07. MAI 2012

10/13

SEE
R

Aktenzeichen

[REDACTED]

Sachbearbeiter

[REDACTED]
[REDACTED]

Durchwahl

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 236 Norderstedt „Müllerstraße-Ost“ für das Gebiet: südlich Glashütter Damm/zwischen Müllerstraße im Westen und Zufahrt Grundschule im Osten
Hier:Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit haben uns [REDACTED],
[REDACTED], sowie [REDACTED],
[REDACTED], mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen
Interessen beauftragt. Eine auf uns lautende Vollmacht reichen wir nach.
Unsere Mandanten sind Miteigentümer der [REDACTED]
[REDACTED] in Norderstedt. [REDACTED]
[REDACTED]. Als insoweit von der Planung Betroffene geben
wir hiermit namens und im Auftrage unserer Mandanten die nachfolgende
Stellungnahme ab:

1.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne von einer Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Dies hat zu geschehen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das Gesetz enthält damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde sowohl hinsichtlich des Zeitpunkts, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bebauungsplan aufstellt („sobald“), und wo und in welchem Umfang sie dies tut („soweit“). Das bedeutet zugleich, dass die Vorschrift des § 1 Abs. 3 BauGB sowohl ein Verbot enthält, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen, als auch das Gebot, Bauleitplanung dann zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird. Insofern ist zu berücksichtigen, dass eine Gemeinde ihre Bauleitplanung ausschließlich über Gesichtspunkte rechtfertigen kann, die sich innerhalb des Rahmens bewegen, den die städtebauliche Entwicklung und Ordnung spannt.

Ausweislich des § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Das bedeutet jedenfalls, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Ein Bauleitplan, der zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nichts beitragen kann und will, ist rechtswidrig und kann schon aus diesem Grunde keinen Bestand haben. Der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen Bauleitpläne allerdings nur, wenn **hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange** für eine bestimmte Planung sprechen.

Derartige hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange sind für die vorgelegte Planung nicht erkennbar. Sie lassen sich auch nicht aus dem mit dem Entwurf der Teile A und B des Bebauungsplanes ausgelegten Entwurf der Begründung desselben herleiten. Auch der Umstand, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorbereitet ist, reicht jedenfalls nicht aus, um eine „verdichtete“ Bebauung, wie hier geplant, zu rechtfertigen. Es spricht vielmehr überwiegendes dafür, dass hier dem Wunsch eines Grundstückseigentümers oder eines Investors nachgegeben werden soll, der eine möglichst hohe Ausnutzung seiner Flächen anstrebt. Zwar darf sich eine Gemeinde auch im Rahmen ihrer Bauleitplanung an Wünschen und Interessen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren. Dies allerdings nur, wenn sie ihre Planung auch auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen kann (vgl. VGH Mannheim, NVwZ-RR 1997, 684). Der Bebauungsplan dient ersichtlich den Interessen des Investors, der NCC

Deutschland GmbH. Städtebauliche Allgemeinwohlbelange sind der ausliegenden Planung hingegen nicht zu entnehmen.

a)

Dass dem Bebauungsplanentwurf ein städtebauliches Gesamtkonzept nicht zugrundeliegt, folgt bereits aus der geplanten Bebauungsstruktur. Während sich die Bebauung östlich der Müllerstraße entlang des Glashütter Damms bislang im wesentlichen durch Einzelhäuser in Gestalt von Ein- oder Mehrfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken darstellt, wird nunmehr eine verdichtete Bebauung angestrebt, was durch die Lage und Gliederung der einzelnen Baufelder ausdrücklich bestätigt wird. Besonders deutlich wird dies im Hinblick auf die Teilgebiete 2 und 3 des künftigen Bebauungsplanes; aber auch im Hinblick auf das Teilgebiet 1 werden jeweils umfangreiche „Bauteppiche“ festgesetzt, die – selbst bei der angedachten offenen Bauweise – die Errichtung von Einzelhäusern einer Gesamtausdehnung von bis zu 50 m ermöglichen (vgl. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Anders als es der Funktionsplan (vgl. Seite 4 der Begründung zum Bebauungsplan) suggerieren will, können in den in Rede stehenden Bauteppichen umfangreiche (unechte) Reihenhäuseranlagen entstehen, die – wenn sie in Form von Wohnungseigentum weiterveräußert werden - aus mehreren Gebäuden bestehen, die dann jeweils entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes über eine Wohneinheit verfügen können. Ungeachtet der Fragestellung, ob dadurch die angestrebte Dichte von lediglich 50 Wohneinheiten überhaupt gehalten werden kann, würde, da es an geeigneten Festsetzungen fehlt, parallel zur vorhandenen Bebauung am Glashütter Damm, insbesondere im Bereich der Grundstücke Glashütter Damm 254-268 eine riegelartige Bebauung entstehen, die bislang ohne Vorbild im Bereich der Wohnbebauung in der näheren Umgebung ist.

b)

Auch die im Teilgebiet 1 vorgesehenen drei Bauteppiche und die dort vorgesehene bauliche Ausnutzbarkeit sind in der bisher prägenden näheren Umgebung ohne Vorbild.. Sie lassen sich jedenfalls nicht aus der vorhandenen Bebauung entlang des Glashütter Damms und östlich der Müllerstraße ableiten, so dass auch aus diesem Grunde Zweifel daran bestehen, dass der Bebauungsplan tatsächlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienen soll.

c)

Dass es sich um eine weitgehend an den Wünschen des Grundstückseigentümers bzw. Investors orientierte Planung handelt, folgt auch aus den im Bebauungsplan festgesetzten

Ausnutzungsziffern. Dies gilt insbesondere für das Teilgebiet 1; hier soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Damit bewegt sich der Plangeber am oberen Rand durch den Bundesgesetzgeber in § 17 Abs. 1 BauNVO gesetzten Obergrenzen. Der planenden Gemeinde wird durch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aber gerade nicht die Aufgabe abgenommen, unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere von § 1 Abs. 3 und 6 BauGB, dass der jeweiligen Planungssituation angemessene Nutzungsmaß zu bestimmen. Dafür, dass dies hier geschieht, lässt sich der Begründung des Bebauungsplanes nichts entnehmen. Die Begründung referiert letztlich nur das, was sich aus der Planzeichnung selbst entnehmen lässt, ohne die beabsichtigten Festsetzungen allerdings auch nur im Ansatz zu rechtfertigen. Das deutet schon an dieser Stelle darauf hin, dass dem Plangeber nicht bewusst ist, dass er bereits bei der Aufstellung des Bauleitplanes die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten hat (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB).

Dem Satzungsgeber ist offenbar nicht bewusst, dass durch die von ihm gewählte Festsetzung nach wie vor nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit besteht, die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. zu überschreiten. Das bedeutet, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen GRZ-Zahlen sich theoretisch auf bis zu 0,6 bzw. 0,45 erhöhen können, was zu einer weiteren zusätzlichen Versiegelung führt. § 1 a Abs. 2 BauGB dürfte damit kaum Rechnung getragen werden können.

Im übrigen lässt sich dem Umweltbericht nicht entnehmen, dass das tatsächlich zulässige Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke in die Bewertung eingeflossen ist, so dass schon jetzt absehbar ist, dass sich der Bebauungsplan als abwägungsfehlerhaft erweisen wird.

Wir regen daher an, die Ausnutzungsziffern für die Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 236 an den Ausnutzungsziffern zu orientieren, die sich für die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft bzw. auf den Grundstücken entlang des Glashütter Damms ermitteln lassen.

d)

Darüber hinaus regen wir an, anstelle von Bauteppichen für die beabsichtigte Planung Bau- fenster festzusetzen, um das im Funktionsplan Dargestellte durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch festzuschreiben.

e)

Im Hinblick auf die Festsetzungen für das Teilgebiet 1 gilt darüber hinaus folgendes:

aa)

Nach den geplanten Festsetzungen soll die Gebäudehöhe künftig 10,50 m betragen. Nach Ziffer 2.1 des Textes – Teil B des Bebauungsplanes soll Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche sein.

Damit genügt die Höhenfestsetzung nicht den Anforderungen des § 18 BauNVO. Insoweit ist nämlich zu berücksichtigen, dass hier handgreiflich mehrere öffentliche Verkehrsflächen in Betracht kommen, nämlich der Glashütter Damm, die Müllerstraße oder aber die neu zu erstellende in das Neubaugebiet hineinführende Erschließungsstraße. Für letztere lässt sich die Oberfläche der Fahrbahnmitte noch nicht feststellen. Für die übrigen Verkehrsflächen gilt, dass sie üblicherweise ein Längs- und ein Quergefälle aufweisen, so dass die Bezugspunkte weder bestimmt noch bestimmbar sind.

Wir regen daher an, entweder im Neubaugebiet selbst oder in der Müllerstraße einen Bezugspunkt zu bestimmen, auf den die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan bezogen werden können. Dies könnte beispielsweise auch durch Einmessung eines vorhandenen Kanalschachtdeckels erfolgen, der dann Bezugspunkt ist.

bb)

Wegen der für unsere Mandantschaft zur Zeit nicht absehbaren absoluten Höhe der künftig zulässigen Baumaßnahmen regen wir darüber hinaus an, die Baugrenze des mittleren der drei angedachten Baufelder im Teilgebiet 1, die derzeit mit 6 m zur Grundstücksgrenze angegeben ist, weiter nach Süden zu verschieben.

Darüber hinaus sollten mit den geplanten Baufenstern und der Grundstücksgrenze die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgen, um so die Folgen für die Eigentümer der sich nördlich anschließenden Bebauung zu mindern, die bislang auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche blicken konnten. Die neue Bebauung würde dann zur bereits bestehenden Bebauung abgeschirmt, so würden unter Umständen auch die Wirkungen hoher Gebäude

abgemildert. Hilfsweise regen wir an, die derzeitige im Plan vorgesehene Baugrenze als Baulinie festzusetzen, so dass verhindert wird, dass diese überschritten wird.

Mit der Festsetzung der zuvor angeregten privaten Grünfläche würde überdies verhindert, dass im unmittelbaren Grenzbereich die nach Ziffer 3.4 des Textes – Teil B des Bebauungsplanes zulässigen Nebenanlagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze entstehen.

cc)

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Wohngebäude im Teilbereich 1 des künftigen Bebauungsplanes zweigeschossig ausgeführt werden dürfen. Das bedeutet, dass eine Zahl von zwei Vollgeschossen denkbar ist. Dies lässt allerdings in Ansehung der angedachten Gebäude von 10,50 m ohne weiteres auch die Errichtung eines Staffelgeschosses zu mit der Folge, dass die Gebäude im Teilgebiet 1 tatsächlich 3-geschossig (2 Vollgeschosse, 1 Staffelgeschoss) ausgeführt werden können. Da eine Dachneigung nicht vorgesehen ist, dürfte es sich bei den Dächern auf den Staffelgeschossen entweder um flachgeneigte oder um Pultdächer handeln. Um die Wirkung der Staffelgeschosse in Bezug auf dem nördlich angrenzenden Grundstück [REDACTED] abzumildern, regen wir an, dass ein denkbares Staffelgeschoss auf dem Grundstück unserer Mandantschaft nächstgelegenen Baufeld von der nördlichen Baugrenze des mittleren Baufeldes mindestens 2 m zurücktreten muss. Geprüft werden sollte, ob aufgrund des sich aus der näheren Umgebung ableitbaren Rahmens für die Gebäude als Dachform Sattel- oder (Krüppel-) walmdächern vorzusehen, so wie sie sich in der näheren Umgebung finden.

dd)

Der Satzungsgeber ist sich offenbar darüber hinaus nicht bewusst, dass er mit der Zulassung der im künftigen Bebauungsplan Nr. 236 vorgesehenen Bebauung letztlich auch eine Veränderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Grundstücke unserer Mandantschaft sowie für Nachbargrundstücke herbeiführt. Da für die Grundstücke entlang des Glashütter Damms (bisläng) ein Bebauungsplan nicht existiert, wäre es in Anwendung des § 34 BauGB dann künftig ohne weiteres möglich, auch auf den Grundstücken entlang des Glashütter Damms in gleicher Art und Weise, wie dies für das Neubaugebiet vorgesehen ist, Wohngebäude zu errichten. Wenn insoweit „verbindliche“ Grenzen nicht gezogen werden, ist nicht auszuschließen, dass es zu einem „Hochschaukeln“ der Bebauungsdichte am Glashütter Damm kommt, die künftig nicht steuerbar ist. Dafür, dass der Plangeber sich

mit dieser Fragestellung auseinandergesetzt hätte, finden sich weder in der Planzeichnung selbst noch in der Begründung zum Bebauungsplan Anhaltspunkte.


b)

Abschließend sei der Hinweis erlaubt, dass das im Begründungstext mehrfach angesprochene Blockheizkraftwerk außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes errichtet werden soll. Dies müßte – weil ansonsten ein offensichtlicher falscher Eindruck entsteht – in der Begründung klargestellt werden.

2.

Des weiteren weisen wir abschließend darauf hin, dass die privaten Belange grundsätzlich im Abwägungsvorgang von wesentlicher Bedeutung sind. Nur eine zutreffende Gewichtung vermag zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu führen. Der Begriff des privaten Belanges ist dabei sehr weit zu fassen. Es gehören zu ihm nicht nur alle Interessen, die sich aus dem Eigentum ergeben. Er ist umfassender als das Interesse an der Erhaltung einer Rechtsposition (vgl. BVerwG BauR 1971, 100 ff.). Die privaten Belange umfassen auch das nicht im Eigentum wurzelnde Interesse, dass Fortteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Verkehrslage ergeben. Die privaten Interessen werden darin gesehen, nach Möglichkeit nichts von den den Nutzungswert ihrer Grundstücke bestimmenden Vorteilen preiszugeben, die sich aus der bisherigen Lage und den bisherigen Baugebietscharakter ergeben (vgl. VGH Baden-Württemberg, BRS 20, Nr. 4). Dies wird im weiteren Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigen sein.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwalt
(Arno Witt)