

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 14/0206 des Stuv am 04.09.2014, StV am 07.10.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden"

Hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit



WEISSLEDER ■ EWER ■ Rechtsanwälte Part mbB ■ Walkerdamm 4-6 ■ 24103 Kiel

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

Vorab per Telefax: 040 5264435

Vfg.:

1. 6013 Röll z. Ktn.
2. z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 23.04/2014

5. TÖP-Fachdienstst. - Private
Liste notieren erl.

6. zur Bet -Akte

I.A.: JD Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

232/14 Le/dg

Kiel, den

22.04.2014

Bearbeiter/-in:

RAin Prof. Dr. Leppin

Stadtverwaltung
Norderstedt

24. APR. 2014

6013 Röll

Dr. sc. pol. Wolfgang M. Weißleder
Notar a.D. ■ Rechtsanwalt ■ bis 2013

Prof. Dr. Wolfgang Ewer
Rechtsanwalt ■ Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Angelika Leppin
Rechtsanwältin ■ Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Marcus Arndt
Rechtsanwalt ■ Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Marius Raabe
Rechtsanwalt ■ Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Gyde Otto
Rechtsanwältin ■ Fachanwältin für Arbeitsrecht

Dr. Gunnar Postel
Rechtsanwalt ■ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Alexander Behnsen
Rechtsanwalt

Dr. Bernd Hoefler
Rechtsanwalt

Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Herold Center nach Süden“

Hier: Einwendungen der
Norderstedt

22846 Nor-

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorstehender Angelegenheit zeigen wir an, dass uns
22846 Norderstedt mit ihrer Vertretung beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist
als Faxkopie beigelegt.

Anlass unserer Beauftragung ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt „Er-
weiterung Herold Center nach Süden“, der in der Zeit vom 24.03. bis 24.04.2014 derzeit aus-
liegt.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin tätigen wir nachstehend folgende Einwendun-
gen:

„Walkerdamm 4-6
24103 Kiel
Telefon (04 31) 9 74 36 -0
Telefax (04 31) 9 74 36 -36

„kanzlei@weissleder-ewer.de
www.weissleder-ewer.de
St.-Nr. 20 222 15956
UID-Nr.: DE 134835172

„HypoVereinsbank Hamburg
IBAN:
DE35 2003 0000 0002 3062 49
BIC: HYVEDE33XXX

„Santander Bank Kiel
IBAN:
DE03 5003 3300 1080 5655 00
BIC: SCFBDE33XXX

„Förde Sparkasse
IBAN:
DE83 2105 0170 1002 1010 10
BIC: NOLADE21KIE

„Postbank Hamburg
IBAN:
DE09 2001 0020 0376 3552 01
BIC: PBNKDEFF

I. Zum Planungsanlass

Ausweislich der Seite 7 der Begründung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 303 wird ausgeführt, dass Anlass die Erweiterung des Einkaufszentrums zur Funktionsstärkung Norderstedts sein soll.

Dass damit allerdings zwingend die Erweiterung des Rewe-Marktes als städtebauliches Ziel verbunden sein soll, erscheint sehr fraglich, zumal die Versorgungssituation in Norderstedt sehr gut ist.

Mangelhaft ist bei der vorliegenden Planung, dass ausweislich der Seite 8 der Begründung des Planentwurfs der vorhandene Einzelhandelsstandort durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ergänzt werden soll. Ausweislich der Planung ist jedoch keine Verträglichkeitsstudie eingeholt worden. Damit sind die Auswirkungen der des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf bestehende Märkte nicht untersucht worden.

Die Frage der Notwendigkeit der geplanten Erweiterung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in diesem Umfang stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund des Heranrückens an die bestehende Wohnbebauung (vgl. hierzu unten zur Verschattungsproblematik).

II. Zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 180 „Zentrum Garstedt (südlicher Teil)“

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Flurstücks 93/21 und Miteigentümerin des Flurstücks 93/22 der Flur 15 der Gemarkung Garstedt. Beide Flurstücke sind mit je einem Mehrfamilienhaus bebaut, deren Wohnungen unsere Mandantin vermietet hat.

Östlich des Flurstücks 93/21 unserer Mandantin waren im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 180 der Stadt Norderstedt, Gebiet „Zentrum Garstedt (südlicher Teil)“ bereits Baufenster festgesetzt, die aber *keinesfalls* unmittelbar an die Grundstücksgrenze des (jetzigen) Flurstückes 90/46 und 90/62 heranreichten. Für das Baugebiet 8 war sogar eine *Baulinie* vorgesehen. Das Baugebiet Nr. 8 wies im ursprünglichen B-Plan Nr. 180 eine Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (MK) auf. Auch auf den Flurstücken unserer Mandantin war eine *Baulinie* zwingend vorgegeben (vgl. die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 180).

III. Zur Rechtswidrigkeit der Festsetzung der Baugrenze auf dem Flurstück 90/46 und (teilweise) auf dem Flurstück 90/62

Die Festsetzung der Baugrenze auf dem Flurstück 90/46 und (teilweise) auf dem Flurstück 90/62 stellt sich zum Flurstück unserer Mandantin mit der Flurstücksnummer 93/21 als abwägungsfehlerhaft dar. Hierbei ist zu bedenken, dass die Gebäudehöhe zum Grundstück unserer Mandantin hin mit 35,75 m über NN festgesetzt ist. Weiter westlich beträgt die Gebäudehöhe 45,05 m *über* NN, 40,05 m *über* NN sowie 35,75 m NN.

1. Zur fehlenden Bestimmtheit der Höhenfestsetzung

Die vorgenannte Höhenfestsetzung widerspricht dem Bestimmtheitsgrundsatz.

So sind die abschließenden Höhenfestsetzungen nicht erkennbar und auch nicht nachvollziehbar, da in den Festsetzungen und der Begründung ausschließlich NN-Höhen verwendet werden, in den Plänen jedoch keine Geländehöhen dargestellt werden. Aufgrund der fehlenden Topographieangaben ist eine Nachvollziehbarkeit der Höhenentwicklung nicht gegeben.

2. Zur unzulässigen Verschattung

An dieser Stelle sei zudem darauf hingewiesen, dass nach dem

Beschluss des OVG Lüneburg vom 04.01.2011 – 1 MN 130/10 – zit. nach juris, Rdnr. 79

die Gemeinde von der

„... maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgehen (muss).“

Damit wird deutlich, dass – gerade was die Verschattungsproblematik angeht – die Stadt Norderstedt keinesfalls nur das „konkrete Vorhaben“, welches Anlass der Planung ist, in den Blick nehmen darf. Vielmehr muss die Stadt im Rahmen der Abwägung der Belange von den *Festsetzungen* des Angebotsplans ausgehen, d.h. diejenige Nutzung zugrunde legen, die nach dem Bebauungsplan *möglich* ist.

Rechtlich möglich ist nach dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 somit ein Gebäude, welches in etwa 16 m hoch ist. Nach der Festsetzung in Ziff. I 4. (vgl. Teil B-Textliche Festsetzungen) sind sogar zusätzliche Dachaufbauten von vier Metern möglich. Damit kann – ohne Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen – genau an der Grundstücksgrenze zum Grundstück unserer Mandantin ein 20 m hohes Gebäude entstehen, wobei allerdings die technischen Anlagen 4 m von der Traufhöhe zurückzusetzen sind.

Das Gebäude unserer Mandantin, welches auf dem Flurstück 93/21 gebaut ist, hat eine Traufhöhe von nur 9,00 m.

Sofern sich die Stadt Norderstedt beschäftigt hat

- mit einer *konkreten* Verschattungsprognose, ist erst einmal formal schon einmal fehlerhaft, dass die Stadt diesen – umweltbezogenen – Belang nicht mit ausgelegt hat

zudem

- bezieht sich die der Stadt vorliegende Verschattungsprognose auf drei Varianten von Vorhaben. Zum einen die B-Plan-Variante ohne technische Aufbauten und zwei mögliche Planungen, die der Öffentlichkeit nur an zwei Tagen – und zudem sehr schnell – gezeigt wurden, so dass diese Varianten nicht nachvollzogen werden konnten.

Die hier mögliche Verschattung führt aber zu einer Verletzung des in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB normierten Belang der Anforderungen an „gesunde Wohnverhältnisse“,

vgl. hierzu das BVerwG im Beschluss vom 21.10.2010 – 4 MN 44.10 – zit.
nach juris, Rdnr. 4.

Vor dem Hintergrund, dass davon auszugehen ist, dass die geplante Festsetzung einer Baugrenze – ohne Einhaltung von Abstandsflächen – zu einer erheblichen Verschattung des Gebäudes auf dem Flurstück 93/21 führen wird, erweist sich *diese* Festsetzung bereits als rechtswidrig.

So ist davon auszugehen, dass die Gebäude ab Mittag im Schatten liegen, so dass die Schwelle zur Zumutbarkeit überschritten ist.

Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, als dass die Stadt Norderstedt keinerlei städtebauliche Begründung für die mögliche Grenzbebauung genannt hat. So ist es unzulässig, im Bebauungsplan die Möglichkeit einer Unterschreitung der Abstandsflächen festzusetzen, ohne eine stichhaltige städtebauliche Begründung anzuführen, da damit erhebliche Eingriffe in benachbarte Grundstücke verbunden sind.

Im vorliegenden Fall wird die Grenzbebauung mit keinem Wort in der Begründung erwähnt, zumal die *zwingende Notwendigkeit* der Erweiterung an dieser Stelle für einen REWE-Markt – oder einen sonstigen Einzelhandelsbetrieb – nicht zu erkennen ist. Eine städtebauliche Begründung für eine solche Festsetzung ist jedoch zwingend erforderlich, wird jedoch nicht gegeben.

Des Weiteren ist in diesem Kontext noch auf das

Urteil des sächs. OVG vom 06.06.2001 – 1 D 442/99 – zit. n. Juris

Bezug zu nehmen, in dem das Gericht in seinem Leitsatz hervorgehoben hat, dass

„... Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die planungsrechtlich zwingend zu Abstandsflächenunterschreitungen führen, ohne dass ein Nachweis ausreichender Belichtung und Belüftung in der Begründung zum Bebauungsplan geführt ist, (...) wegen mangelnder Konfliktbewältigung abwägungsfehlerhaft sein (können).“

Wie bereits dargestellt, fehlt es durch die vorgenommene Festsetzung der Baugrenze an einer ausreichenden Besonnung, so dass sich diese Festsetzung als fehlerhaft erweist.

IV. Zur fehlenden (ausreichenden) Breite für die Feuerwehrezufahrt westlich der Flurstücke unserer Mandantin

Zudem führt die Möglichkeit der Grenzbebauung dazu, dass die erforderliche Mindestbreite für die Feuerwehrezufahrt nicht eingehalten werden kann.

In diesem Zusammenhang sei auf die Ausführungen von

Domning/Möller/Suttkus, LBO, Stand: August 2010, § 4 Rdnr. 67,

Bezug zu nehmen, die herausstellen, dass

„... bei nicht zu langen Zufahrten und üblichen Wohnbauvorhaben mit geringem Kraftfahrzeugverkehr in der Regel eine Breite aus(reicht), wie sie von den Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - festgelegt ist.“

In den

Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Feb. 2007

heißt es in Ziff. 2:

„Zu- oder Durchfahrten

Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrten ist senkrecht zur Fahrbahn zu messen. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf eine Länge von

mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.“

(Hervorhebung durch die Unterzeichnerin)

In diesem Zusammenhang sei auch auf die Ziff. 4.2.1 der DIN 14090 zu verweisen, wonach für Feuerwehrezufahrten ebenfalls eine lichte Breits von 3,50 gefordert wird.

Legt man dies zu Grunde, ist für die Feuerwehrezufahrt eine Mindestbreite von 3,50 m erforderlich.

Diese kann aber im Falle einer Grenzbebauung nicht mehr einhalten werden.

V. Zur Unbestimmtheit der Festsetzung in Ziffer I.4 des Bebauungsplan-Entwurfs

Soweit in Ziff. I 4. (Teil B-Textliche Festsetzungen) die Festsetzung getroffen wird, dass eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für Dachzugänge und technische Anlagen (wie z.B. Zu- und Abluftanlagen, Aufzugüberfahren)

„... um bis zu 4 m (...) ausnahmsweise zulässig (ist), wenn diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken...“,

stellt sich diese Festsetzung als zu unbestimmt und damit ebenfalls als fehlerhaft dar.

So ist keinesfalls klar, wie der Begriff „keine wesentliche Verschattung“ der Nachbargebäude und der „Umgebung“ zu bewerten ist. Insbesondere fehlen Anhaltspunkte für die Frage der „Unwesentlichkeit“.

Somit kann der Norminhalt nicht mehr durch die anerkannten Auslegungsmethoden zweifelsfrei ermittelt werden,

vgl. zu diesem Merkmal das Urteil des BayVGH vom 29.11.2012 – 15 N 09.693 – zit. nach juris, Rdnr. 39.

Die Festsetzung ist folglich in Ziffer I.4. wegen mangelnder Bestimmtheit unwirksam.

VI. Zum Fehlen eines Teil-Aufhebungsverfahrens bezüglich der ursprünglichen Bebauungspläne

Wie sich dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 (Seite 7) entnehmen lässt, sollen die in den Bebauungsplänen Nr. 180 und im nördlichen Abschnitt der Berliner Allee (also ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 13 mit der 11. Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 104 – wohl auch teilweise) in den Festsetzungen aufgehoben werden.

Wenn – wie hier – die „alten“ Bebauungspläne beseitigt werden sollen, bedarf es aber eines selbstständigen Aufhebungsbeschlusses,

vgl. hierzu Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 111. EL 113, § 1, Rdnr. 254 a.

Ein solcher ist offenbar nicht gefasst worden.

VII. Zur Regelung der Ziffer I.4. Teil B – Textliche Festsetzungen (inhaltlich)

Wie bereits dargestellt, ist die Festsetzung in Ziffer I.4. des Text-Teils zu unbestimmt.

Unabhängig von diesem Befund beeinträchtigt eine solche Ausnahmemöglichkeit aber auch unsere Mandantin in ihren Rechten.

So führt die Festsetzung letztlich dazu, dass es zu einer noch stärkeren Beeinträchtigung der Wohnung unserer Mandantin durch Verschattung kommt, so dass die Ausnahmeregelung der Ziff. i.4 – unabhängig von deren Unbestimmtheit – sich auch inhaltlich als rechtswidrig erweist.

VIII. Zum Straßenverkehrslärm

Darüber hinaus ist unsere Mandantin, bzw. sind die Mieter unserer Mandantin, erhöhtem Straßenverkehrslärm ausgesetzt.

1. Zum Inhalt der lärmtechnischen Untersuchung

An dieser Stelle sei – nochmals – darauf hinzuweisen, dass eine Gemeinde bei einer Planung die *maximale* Ausnutzung des Angebotsplans berücksichtigen muss,

Beschluss des OVG Lüneburg vom 04.01.2011 – 1 MN 130/10 – zit. nach
juris, Rdnr. 79

Die

Lärmtechnische Untersuchung der Firma M+O Immissionsschutz

bezieht sich jedoch auf ein konkretes Vorhaben.

Unstreitig handelt es sich bei dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 jedoch *nicht* um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, so dass das Lärm-schutzgutachten insoweit unzureichend ist.

Unabhängig von diesem Befund ist der

Lärmtechnischen Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 39

zu entnehmen, dass

„... an dem Wohngebäude südöstlich des Vorhabengebietes an der Ochsenzoller Straße im Nachtzeitraum [die Richtwerte] überschritten...“

werden. Das Maximalpegel-Kriterium wird ebenfalls überschritten.

Zwar empfiehlt der Gutachter, die Anlieferung sowie die Be- und Entladung in die Tagesstunde nach 06.00 Uhr zu verschieben.

Es ist jedoch keinesfalls sichergestellt, dass dieser Forderung nachgekommen wird. So gibt es offenbar keinen städtebaulichen Vertrag o.ä., in dem der Ausschluss der Nachtanlieferung geregelt ist.

Zudem wird im Entwurf der Begründung des Bebauungsplanentwurfs auf S. 9 im letzten Absatz ausgeführt, dass die äußere Erschließung des Plangebiets über die Berliner Allee sichergestellt wird. Die Anlieferung der *kleinen* Ladeneinheiten an der Passage wird allerdings über die Europaallee abgewickelt. Dies führt – bezogen auf die Wohnbebauung unserer Mandantin – zu einer zusätzlichen Lärmbelästigung durch Anlieferung.

Des Weiteren betrachtet die

lärmetechnische Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 27

nur die Einzelhändler „TEDI“ und „Rossmann“.

Die übrigen Einzelhändler, die bisher über die Ochsenzoller Straße und die Berliner Allee (vgl. S. 30 des Entwurfs der B-Planbegründung „Erholung“) anliefern konnten, werden jedoch nicht berücksichtigt.

Vorstehende Erwägungen machen deutlich, dass die lärmetechnische Untersuchung von M + O unter gravierenden Mängeln leidet.

2. Zur erdrückenden Wirkung der Lärmschutzwand

Ausweislich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 303 (Seite 24) soll die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand auf 40,05 m über NN beschränkt werden.

Eine solche Lärmschutzwand würde jedoch zu einer „erdrückenden Wirkung“ führen, die den Mietern unserer Mandantin das Gefühl des „eingemauert seins“ geben würde, so dass diese Lärmschutzwand an der vorgesehenen Stelle ebenfalls unzulässig wäre,

zur erdrückenden Wirkung vgl. auch das Urteil des VG Aachen vom 02.01.2014 – 5 K 1130/11 – zit. nach juris, Rdnr. 46, m.w.N. .

IX. Zur erdrückenden Wirkung der Grenzbebauung

Angesichts der Tatsache, dass nach dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 – direkt an der Grenze zum Gebäude unserer Mandantin – ein ca. 60 m langes und 16 bis 20 m hohes Gebäude gebaut werden kann, stellt sich eine solche Bebauungsmöglichkeit ebenfalls als „erdrückend“ im Sinne der Rechtsprechung dar,

vgl. hierzu nochmals das Urteil des VG Aachen vom 02.01.2014 – 5 K 1130/11 – zit. nach juris, Rdnr. 46, m.w.N. .

Diese nach dem Bebauungsplan mögliche – massive – Bebauung vermittelte den Mietern unserer Mandantin erst Recht das Gefühl einer „Riegelwirkung“ und des „Eingemauertseins“, so dass sich die Festsetzung der Bebauungsmöglichkeit auch aus diesem Grunde als rechtswidrig darstellt.

X. Zur fehlenden Regelung der Parkplatzproblematik

Ausweislich der Seite 30 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 303 soll der „parkende Kundenverkehr“ neu geregelt werden. Allerdings werden die neuen Parkplätze allesamt kostenpflichtig sein, so dass es faktisch zu keinerlei Entlastung der Parkplatzsituation kommt. Schon jetzt ist im Bereich der so genannten Feuerwehrzufahrt – westlich der Flurstücke unserer Mandantin – eine nicht erträgliche Parkplatzsituation vorzufinden. Es steht zu befürchten, dass sich diese noch verschlechtert.

Schlussendlich ist festzuhalten, dass sich durch den hier in Rede stehenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 die Besonnungs- und Belichtungssituation – gerade auf dem Flurstück 93/21 – unserer Mandantin in einem Maße verschlechtert, das nicht zumutbar ist.

Vor diesem Hintergrund bleibt es bei der Forderung, die Baugrenze nach Westen zu verschieben, um die Problematik der Verschattung der Gebäude unserer Mandantin erträglich zu machen.

Wir bitten höflich, diesem Vorschlag nachzukommen.

Haben Sie vielen Dank für Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Angelika Leppin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Fax 0431/9743636
2. Hdl. Frau Prof. Dr. Leppin
22.4.14

Vollmacht

Hiermit wird der Partnerschaft

WEISSLEDER EWER
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Walkerdamm 4 - 6, 24103 Kiel,

von

, 22846 Norderstedt

**Rechtsanwaltsvollmacht erteilt zur außergerichtlichen und gerichtlichen Vertretung in der
Angelegenheit**

betreffend den Bebauungsplan Nr. 303 „Erweiterung Herold Center nach Süden“

und damit zusammenhängenden Verfahren.

Norderstedt, den 19.4.2014

.....

Stadtverwaltung
Norderstedt

24. März 2014

III R

Göls
Herr Röll z.V
22/4

An Herrn Oberbürgermeister
Hans-Joachim Grote
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Norderstedt, den 20.03.14

**Betr.: Stadt Norderstedt/ Bebauungsplan 303
Erweiterung Herold-Center nach Süden/
Einfluss auf meine Häuser Ochsenzoller Str. 163-171a**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Grote,

der von Fa. Matrix geplanten und inzwischen durch die Stadtvertretung beschlossenen
Bebauungsmöglichkeit bis an die Ostgrenze der Grundstücke Flurstücke 90/62 und 90/46
widerspreche ich hiermit ausdrücklich.

Die Planung sieht jetzt vor, dass die Ost- und die Südwand (Lärmschutzwand) ca. 11,0 m
hoch an der Grundstücksgrenze in nur ca. 5,0 m von meiner Grundstücksgrenze entfernt
errichtet werden soll. Ca. 2,0 m dahinter geht es dann auf ca. 15,0-16,0 m Höhe.

Diese Bebauung verschlechtert die Wohnungen meines Hauses erheblich.

Die Beschattung der Wohnungen im EG und 1.OG ist so massiv, dass die Besonnung der
Räume zu 65% des Jahres nicht mehr gegeben ist.

Städtebaulich befürworte ich die Bebauung dieses Grundstücks, wie schon geplant, (jedoch
inzwischen massiv geändert) bis zur Verbindungslinie der Bebauung Schintzel KG und
Ochsenzoller Str./Flurstück

Auch der erdgeschossigen Ausweitung der Bebauung bis auf die Grundstücksgrenze stimme
ich nicht zu, dies insbesondere auch auf evtl. sich ergebende Anlieferungen
(Lärmbelästigungen).

Als Eigentümerin der durch die Planung berührten Nachbargrundstücke bitte ich um Einsicht
in genaue Planungsunterlagen über alle Bau- und Nutzungsabsichten meiner Nachbarn (bitte
stellen sie mir die ab dem 24.03.2014 ausliegenden Unterlagen vorab in digitaler Form zu).

Als Nachbarin schlage ich außerdem vor, dass alle Belange in einem persönlichen Gespräch
unabhängig vom Verfahren der Bürgerbeteiligung dargestellt werden. Termin nach Absprache
innerhalb der nächsten 14 Tage.

Ich bitte um kurzfristigen Kontakt bzw. Stellungnahme.

- 1. Göls Röll z. Ktn.
- 2. z. Ktn.
- 3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

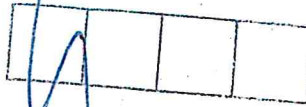
Mit freundlichen Grüßen

- 4. Zwischenbescheid erteilt am:
- 5. TÖP-Fachdienstst. - Private 25.04.2014
Liste notieren (er)
- 6. zur Bet -Akte
SD

Stadtverwaltung
Norderstedt

23. April 2014

Stadt Norderstedt
Der Oberbürgermeister
Hans-Joachim Grote
Rathausallee 50
22846 Norderstedt



Dr. Sigrid Wienhues
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Andreas Wolowski LL.M.
Rechtsanwalt

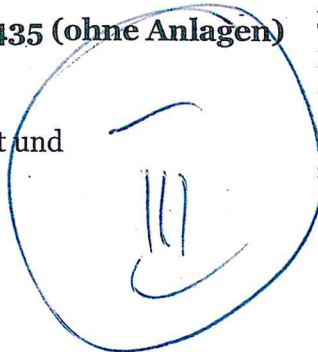
Assistentin: Mandy Stolte
T +49 40 35922-263
F +49 40 35922-238
s.wienhues@gvw.com

Assistentin: Silke Balzer
T +49 40 35922-281
F +49 40 35922-238
a.wolowski@gvw.com

Poststraße 9 - Alte Post
20354 Hamburg

Vorab per Telefax: 040/5264435 (ohne Anlagen)

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und
Verkehr
Herrn Reinhard Kremer-Cymbala
Rathausallee 50
22846 Norderstedt



Vfg.:

- 1. 60.1 Ringka z. Ktn.
- 2. 60.13 Röll z. Ktn.
- 3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

Vorab per Telefax: 040/5359587-229 (ohne Anlagen)

- 4. Zwischenbescheid erteilt am:
- 5. TÖP-Fachdienstst. - Private 25.04.2014
- Liste notieren ent
- 6. zur Post -Akte
- i.A.: JD

24. April 2014

Akten-Nr. 2632/2012 1SWI / 1sib

**Entwurf eines Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Herold-Center nach Süden“
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Hier: Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nehmen wir erneut und ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 2. April 2013, unseren Schreiben vom 11. Dezember 2013 und den persönlichen Besprechungen mit Herrn Bosse und Herrn Röll am 5. Februar 2013, 25. September 2013 und 5. Februar 2014 für die

22850 Norderstedt

Stellung und erheben gegen den ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung des Herold-Center nach Süden“ folgende Einwendungen:

Unsere Mandantschaft ist planbetroffen. Die Grundstücke Gemarkung Garstedt, Flur 015, Flurstücke 90/79 und 85/27 sind nunmehr teilweise in den Geltungsbereich des Plans einbezogen. Die weiteren Grundstücke grenzen unmittelbar an das

Plangebiet an. Die Erschließung erfolgt teilweise gemeinsam. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke können nur gemeinschaftlich betrachtet werden.

1. Einbringen der Grundstückssituation unserer Mandantschaft in den bisherigen Planungsprozess

Wir hatten bereits die planungsrechtliche Situation der Grundstücke unserer Mandantschaft dargelegt und insbesondere darauf hingewiesen, dass unsere Mandantschaft nach wie vor auf die planungsrechtliche Ausweisung des Kerngebiets für das Grundstück Flurstück 85/24 vertraut. Die Nutzung mit (großflächigem) Einzelhandel auch im Bereich Lebensmittel, wie sie auch die Begründung des für die Grundstücke unserer Mandantschaft fortgeltenden Bebauungsplans ausdrücklich vorsieht, wurde ebenfalls in den persönlichen Terminen seit Februar 2013 angesprochen. Im Februar 2013 hieß es hierzu, dies sei aufgrund des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich, durch den konkret die Ansiedlung eines Vollsorimenters Lebensmittel umgesetzt werden sollte. Im Februar 2014 lautet die Auskunft zunächst, eine Umsiedlung bereits im Umfeld vorhandener Einzelhändler (in Rede stand u.a. EDEKA) sei denkbar. Nachdem diese Entwicklung durch unsere Mandantschaft mit möglichen Einzelhändlern abgestimmt und geprüft wurde, hieß es dann in einem weiteren Telefonat zwischen dem Geschäftsführer unserer Mandantin, und Herrn Bosse Ende März, eine solche Grundstücksnutzung würde er aus verkehrstechnischen Gründen nicht unterstützen wollen. Da das für die Grundstücke unserer Mandantschaft geltende Planungsrecht diese Nutzung jedoch zulässt, soll kurzfristig auch eine entsprechende Bauvoranfrage eingereicht werden, da dieser Aspekt trotz Kenntnis offensichtlich bisher noch nicht im ausreichenden Maße in die hier gegenständliche Planung eingestellt wurde.

Mit Blick auf die Erschließungssituation ist der Stadt bekannt, dass unsere Mandantschaft seit Frühjahr 2013 auf Empfehlung der Stadt hin versucht, gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin der nun zu überplanenden Grundstücke, der Matrix Immobilien GmbH, das Verkehrsplanungsbüro ARGUS zu beauftragen. Dies hatten wir im Gespräch im September 2013 nochmals persönlich erläutert und auch unser entsprechendes Schreiben an die Grundstückseigentümerin Herrn Bosse zur Kenntnis geben. Trotz mehrfacher Nachfragen und einem erneuten Bericht dazu gegenüber den Vertretern der Stadt in der Besprechung am 5. Februar 2014 (vgl. **Anlage 1**), war die Matrix Immobilien GmbH erst nach einem bis zum 25. Februar 2014 – also nach dem Offenlagebeschluss – verzögerten Termin bereit, dass

wir abgestimmt auf das Büro ARGUS zugehen. Die durch die Unterzeichnerin vorbereitete Anfrage (**Anlage 2**) wurde dann durch Matrix Immobilien GmbH jedoch erneut verzögert (**Anlagen 3**). Dass von Seiten des Verkehrsplanungsbüros dann aufgrund der Zeitschiene mitgeteilt wurde, dass jetzt nur noch ein gesondertes, zusätzliches Verkehrsgutachten Aussagen dazu machen könnte, wie bei anderen, als den bestehenden Verkehren auf den Grundstücken unserer Mandantschaft die Erschließungssituation bewältigt werden könnte (**Anlage 4**), zeigt, dass diese Frage im Planungsprozess bisher nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

2. Rechtmäßigkeit des im Entwurf ausliegenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan kann entsprechend dem ausliegenden Entwurf und auf der Grundlage der bekanntgemachten Unterlagen nicht rechtmäßig beschlossen werden.

2.1 Ermittlung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials, § 2 Abs. 3 BauGB

Aus den vorstehend unter Ziffer 1 dargelegten tatsächlichen Umständen ergibt sich, dass die notwendig in die Planung einzustellenden privaten Belange unserer Mandantschaft bisher nicht ausreichend ermittelt und bewertet worden sind. Dies betrifft sowohl die nach Planungsrecht zulässigen und mit der Stadt diskutierten Entwicklungsmöglichkeiten für die Flächen als auch die Sicherung der ausreichenden Erschließung für die nach Planungsrecht zulässigen Nutzungen.

2.1.1 Einzelhandelsentwicklung in Norderstedt; Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück unserer Mandantschaft bzw. aller südlich des Plangebietes liegenden Flächen (insgesamt laut Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen)

Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks unserer Mandantschaft hätte geprüft werden müssen, in welchem Umfang Einzelhandelsentwicklungen auf dem Grundstück unserer Mandantschaft noch möglich sind und ob eine nach unserer Bewertung mit der vorgesehenen Planung verwirklichte Einschränkung tatsächlich ermittelt, gewollt und abgewogen wurde, insbesondere mit welchen (überwiegenden) Belangen:

Laut B-Plan-Begründungsentwurf wird mit der Planung die Grundlage für 8.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel im Plangebiet geschaffen. Der Begründungsentwurf führt weiter aus, dass nach den Vorgaben des Landes-

raumordnungsprogramms insgesamt für Norderstedt noch 10.000 m² Verkaufsfläche Einzelhandel zulässig sind. Mit der Realisierung der hier in Rede stehenden Planung verbleiben für gesamt Norderstedt also nur noch 2.000 m² Verkaufsfläche Einzelhandel. Dem Begründungsentwurf ist nicht zu entnehmen, dass ermittelt und bewertet wurde, was das für sonstige (zentrale) Versorgungsbereiche und dort evtl. geplante Entwicklungen bedeutet. Dies gilt nicht nur für das Stadtgebiet Norderstedt sondern z. B. auch im Hinblick auf die ausliegende Stellungnahme der Stadt Hamburg vom 16. April 2013, die bereits jetzt erhebliche Bedenken hinsichtlich der der im Bebauungsplanentwurf Nr. 303 vorgesehenen Verkaufsflächen hat. Es ist ebenso wenig sichtbar, dass ermittelt und bewertet worden wäre, was die im Plan vorgesehen Schaffung der zusätzlichen Verkaufsflächen für die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unserer Mandantschaft bedeutet.

Der Begründungsentwurf führt an, der vorhandene Einzelhandelsstandort (HeroldCenter) solle „durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit Getränkemarkt und etwa fünf kleineren Ladeneinheiten ergänzt werden“ und „eine mögliche Süderweiterung dieses Zentrums [sei] seit seiner Gründung erklärtes Planungsziel und wurde Mitte der 1980er Jahre durch den Bebauungsplan 180 – Norderstedt planungsrechtlich vorbereitet“. Hierzu ist auszuführen, dass ohne vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder entsprechende Sondergebietsausweisung die Ansiedlung der beschriebenen Nutzungen von der Gemeinde nicht als sicher der Abwägung zugrunde gelegt werden kann (dazu unten 2.3). Weiter ist gerade der in Bezug genommene Bebauungsplan nach der Begründung so zu verstehen, dass die Erweiterung und Ergänzung des HeroldCenter um einen Lebensmittelmarkt auf den Grundstücken unserer Mandantschaft gesehen wurde. Eben das wurde der Stadt dann Anfang Februar 2013 durch unsere Mandantschaft auch vorgestellt; vorherige Anfragen von Seiten der Stadt in Vorbereitung auf die Planung gab es dazu bei unserer Mandantschaft nicht. Nach den vorbeschriebenen (Ziffer 1) Aussagen soll nun aber gerade die hier in Rede stehende Bauleitplanung dieser ursprünglichen Planungsabsicht entgegenstehen und setzt sie damit entgegen dem Text im Begründungsentwurf gerade nicht um. Es wurde also weder die aktuelle Situation mit Blick auf die Einzelhandelsnutzungen ausreichend ermittelt noch wurde die ursprüngliche planungsrechtliche Idee zutreffend beschrieben und fortgesetzt.

2.1.2 Verkehrserschließung

Hinsichtlich der ausreichenden Erschließung gilt es vor dem oben (Ziffer 1) dargestellten Sachverhalt und dem ausgelegten Gutachten „Karstadt Erweiterung Norderstedt, Verkehrstechnische Stellungnahme“, 18. Februar 2012 (!), Folgendes nochmals zusammenfassend zu betonen:

Das Gutachten ist ausdrücklich erstellt für das Vorhaben „Karstadt Erweiterung“ bestehend aus einem „1. und 2. Bauabschnitt“. Der 1. Bauabschnitt war das Baugenehmigungsverfahren Saturn, der 2. „Bauabschnitt“ soll ein aus dem aufzustellenden B-Plan zu entwickelndes Bauvorhaben („Supermarkt mit Getränkecenter, Apotheke, Drogeriemarkt, Schuhladen, Fachmarkt für Haushaltsartikel und Wohnaccessoires soweit ein Fachmarkt für Tiernahrung“) sein. Im Februar 2013 (!) mag die Teilunteruntersuchung vielleicht noch ein Ansatz gewesen sein, der u.U. für das seinerzeit vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ausreichend hätte sein können. Nachdem das Planungsverfahren aber auf eine Angebotsplanung umgestellt wurde und darüber hinaus die äußere Erschließung über die Einfahrtssituation hinausgeht (Erweiterung des Plangebiets im Bereich Berliner Allee) und nunmehr durch die Gemeinde selbst durchgeführt wird (ein Erschließungsvertrag wird unter Ziffer 7 des Begründungsentwurfs nicht erwähnt), ist ein Gutachten für ein konkretes Bauvorhaben, dessen Realisierung städtebaulich nicht abgesichert ist (s. u. 2.3), nicht ausreichend.

Weiter legt das Gutachten für den „2. BA“ eine „maximale VKF von rd. 6.200 m²“ zugrunde. Die B-Plan-Begründung (Entwurf) stellt auf 8.000 m² Verkaufsfläche ab. Da die Verkehrsströme auf der Grundlage der Verkaufsflächengröße berechnet sind, können also die Berechnungen aus 2012 nicht ausreichend sein; bei einer linearen Zunahme der Verkehrsmengen wären ¼ (25 %) [!] der möglichen Verkehre nicht in der Untersuchung berücksichtigt.

Die gewählten Abminderungsfaktoren können so ebenfalls nicht als plausibel angenommen werden, da bereits nach der Beschreibung im B-Plan-Begründungsentwurf jetzt eine andere Nutzung vorgesehen ist, als im Verkehrsgutachten zugrunde gelegt wurde und darüber hinaus – wie dargestellt – aufgrund der Angebotsplanung die Realisierung der diese Abminderungsfaktoren rechtfertigenden Nutzungen nicht gesichert ist. Daher sei nur angemerkt, dass es bei der Ausrichtung „Vollsortimenter“ nicht wahrscheinlich erscheint, dass die gewählten Abminderungsfaktoren zutreffend sind, da dieser Markttyp ausgerichtet ist auf den typischen „Wochenein-

kauf“; dieser wird in der Regel nicht kombiniert mit dem Besuch von spezialisierten Einzelhändlern, Bekleidungsgeschäften oder sonstigen Dienstleistern, wie sie im HeroldCenter schwerpunktmäßig anzutreffen sind.

Schließlich wird hinsichtlich des in die Analyse eingestellten „allgemeinen Verkehrsaufkommen“ lediglich pauschal auf eine 5%-ige Steigerung von Motorisierungs- und Mobilitätswüchsen abgestellt. Die konkrete planungsrechtliche Situation des Umfelds, insbesondere der südlich des Plangebiets belegenen Flächen, die jetzt zum Teil als „MK“ ausgewiesen sind und insgesamt nach Süden nach dem Flächennutzungsplan erweiternd als „gemischte Bauflächen“ dargestellt sind, wurde nicht einbezogen. Da den Unterzeichnern dieser Stellungnahme das vom Verkehrsgutachter in Bezug genommene „Verkehrskonzept Norderstedt-Garstedt, Schlussbericht Verkehrsflusssimulation Ochsenzoller Straße, Stand: 18.09.2012“ nicht bekannt ist, wissen wir nicht, ob dieses in ausreichendem Maße auf die planungsrechtliche Situation in Garstedt abgestellt hat. Dagegen dürfte jedenfalls sprechen, dass auch in dem ausgelegten Umweltbericht zum *Flächennutzungsplan* der Stadt Norderstedt ausdrücklich ausgeführt wird, dass es bereits jetzt viele Hauptverkehrsstraßen mit Belastungen gibt, welche die Leistungsfähigkeit des Norderstedter Straßennetzes übersteigen (vgl. Seite 19 des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan, Stand: 17. Dezember 2007).

Da der Verkehrsgutachter zwischenzeitlich zudem ausführt, es sei ein zusätzliches Verkehrsgutachten erforderlich, um andere Nutzungen als den Bestand auf den südlichen Flächen zu beurteilen, muss unterstellt werden, dass eine die planungsrechtliche Situation und nicht nur die Bestandsnutzung betrachtende Analyse nicht vorgenommen wurde. Vielmehr erscheint aus sachverständiger Sicht hierzu ein weiteres, offensichtlich bisher durch die planende Stadt nicht beauftragtes Verkehrsgutachten erforderlich. Für die Grundstückseigentümerin einiger der südlich angrenzenden Flächen, die Einwenderin, betonen wir ausdrücklich und nochmals (seit Februar 2013 [!]), dass wir zur Abstimmung und dann entsprechend zu ergänzenden Auskünften über künftige Nutzungen dieser Fläche auch weiterhin bereit sind.

Darüber hinaus ist aus der bisherigen Planung nicht ablesbar, wie und durch wen die äußere Erschließung erstellt werden soll. Der Begründungsentwurf stellt darauf ab, dass die Einbeziehung von Straßenverkehrsflächen in die Planung erforderlich war. Es ist aber nicht ablesbar, wozu die Einbeziehung dieser Straßenverkehrsfläche, u.a. auch von Teilflächen von Grundstücken unserer Mandantschaft erforderlich ist bzw. welche Maßnahmen

durchgeführt werden. Der Begründungsentwurf führt nur aus, dass die „Wiederherstellung“ von „vorhandenen Verkehrsflächen“, die „durch Bauarbeiten beschädigt werden“ durch den Grundeigentümer erfolgt. Gemeint ist wahrscheinlich der Grundeigentümer der Hauptmaßnahme. Für eine solche Regelung wäre aber eine Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich gewesen. Dass es eine Erschließungsplanung, ggf. begleitet durch einen Städtebaulichen Vertrag, auf öffentlichen Verkehrsflächen gebe, ist aus dem Begründungsentwurf nicht ersichtlich. Dies wäre aber auch notwendiges Abwägungsmaterial.

2.1.3 Lärmgutachten

Zum Thema Lärm sei im Zusammenhang mit den Entwicklungsmöglichkeiten der südlich angrenzenden Flächen Folgendes angemerkt: Sollte die Stadt davon ausgehen, dass die jetzige Planung für die südlichen Grundstücke aus erschließungstechnischen Gründen oder zum Schutz bestehender Versorgungszentren die Nutzungen mit (kernebietstypischem) Einzelhandel ausschließt, aber alternative Nutzungen, z. B. Wohnen, denkbar wären, dann hätte dies in der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt werden müssen. Dies ist nicht geschehen. Entsprechend sensible Nutzungen wurden nicht betrachtet.

2.2 Gebot der Planungsklarheit

Die Zufahrtssituation, die nach Auskunft der Grundstückseigentümerin gegenüber unserer Mandantschaft im Gespräch am 25. Februar 2014 auch der Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke unserer Mandantin dienen soll, ist nicht als (öffentliche) Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung festgesetzt, sondern als „Kerngebiet“. So ist nicht ersichtlich, wie die Erschließung der Grundstücke unserer Mandantschaft erfolgen soll. Tatsächlich erscheint die Einfahrt als öffentliche Zufahrt; auch hierauf hatten wir bereits hingewiesen. Nur am Rande sei insoweit auch noch einmal klargestellt, dass öffentliche Verkehrsflächen auch auf in privatem Eigentum stehenden Grundstücken festgesetzt werden können.

Es ist weiter nicht ersichtlich, inwieweit durch die Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ insbesondere im südlichen Bereich angrenzend an die Flurstücke 90/75, 90/77 und 90/79 und 85/24 bestehende planungsrechtliche Festsetzungen, z.B. bestehende Überfahrtver- und -gebote, modifiziert werden.

2.3 Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB

Dem geplanten Bebauungsplan fehlt auch die notwendige Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB. So sind Bebauungspläne, deren Umsetzung nicht gesichert ist, nicht erforderlich und damit nichtig

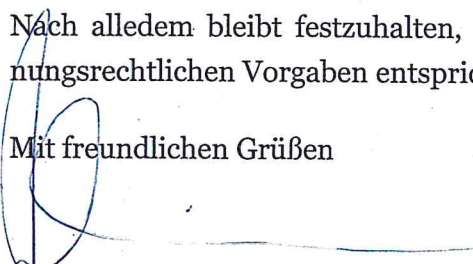
vgl. Dirnberger, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, Stand: 25. Edition, 1. Dezember 2013, § 1 Rn. 40 m. w. N.

Dies ist u. a. auch dann der Fall, wenn eine Planung nur bei Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder die Festsetzung einer Sondergebietsfläche umgesetzt werden kann. So liegt der hiesige Fall:

Gemäß der Bebauungsplanbegründung ist Grundlage der Planung hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit und der Abgewogenheit, dass der vorhandene Einzelhandelsstandort (HeroldCenter) „durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit Getränkemarkt und etwa fünf kleineren Ladeneinheiten ergänzt werden“ solle. Die gewählten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen diese Nutzung vielleicht. Es wären aber auch andere Kerngebietsnutzungen zulässig. Wenn die Planung also nur dann erforderlich und mit sonstigen öffentlichen und privaten Belangen in zulässiger Weise abwägbar ist, dann kann sie nur durch einen entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden oder durch entsprechend konkretisierte Sondergebietsausweisungen. Denn Verpflichtungen des Grundstückseigentümers in einem entsprechenden Städtebaulichen Vertrag, nur und / oder jedenfalls bestimmte Kerngebietsnutzungen zu realisieren, wären als sogenannte „festsetzungsersetzende“ Verpflichtungen unwirksam. Sie könnten der Abwägung bereits aus diesem Grund nicht wirksam zugrunde gelegt werden. Es ist aber nach dem vorliegenden Planentwurf auch offensichtlich noch nicht einmal beabsichtigt, solche vertraglichen Regelungen zu treffen.

Nach alledem bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplanentwurf nicht den planungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Sigrid Wienhues
Rechtsanwältin

Stadtverwaltung Norderstedt
Dezernat III - Erster Stadtrat
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

13. DEZ. 2013



Dr. Sigrid Wienhues
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Assistentin: Mandy Stolte
T +49 40 35922-263
F +49 40 35922-238
s.wienhues@gvw.com

Poststraße 9 - Alte Post
20354 Hamburg

11. Dezember 2013

Akten-Nr. 2632/2012 1SWI / 1mst
Entwurf eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans Nr. 303 Nor-
derstedt „Erweiterung Herold-Center nach Süden“
Erschließungssituation und Entwicklung auf den Grundstücken Berliner
Alle 4, 6, 8, 10, 12

Sehr geehrter Herr Bossè,

ich darf zurückkommen auf das zuletzt am 25. September 2013 bei Ihnen im Haus geführte Gespräch.

Wir hatten unter anderem angeknüpft an unsere erste „Vorstellungsrunde“ im Frühjahr des Jahres. Unsere Mandantin hatte erläutert, dass Sie an einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke interessiert ist. Sie strebt eine Entwicklung zum Bestand in der eigenen Immobilienverwaltung an. Unsere Mandantin ist durchaus auch interessiert, dass sich südlich anschließende Grundstück (zurzeit im städtischen Eigentum) in eine einheitliche Entwicklung mit einzubeziehen.

Gleichzeitig hatten wir darauf hingewiesen, dass wir im Sommer auf die Projektentwicklungsgesellschaft für den Bereich des vorbezeichneten Bebauungsplans Nr. 303 (Erweiterung Herold-Center nach Süden) gegangen waren, um erneut die Möglichkeiten einer gemeinsamen Erschließung der Grundstücke zu erörtern und insbesondere – wie bereits im Frühjahr des Jahres – unser Angebot zu wiederholen, gemeinsam das Gutachterbüro ARGUS mit einer entsprechenden Planung zu beauftragen und entsprechend gemeinsam die Kosten für eine entsprechende Planung zu tragen. Wir hatten Ihnen erläutert, dass wir statt einer Reaktion oder eines Kostenvorschlags hierzu sehr überraschend und mit einer kurzen Frist eine Aufforderung er-

halten hatten, die zurzeit als Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück Berliner Allee 12 genutzten Flächen zu räumen und einen (öffentlichen?) Weg zu beräumen. Wir hatten Sie darüber informiert, dass wir diesem Ansinnen zunächst widersprochen hatten. Eine Reaktion der Matrix hierauf wie auf die mit dem Widerspruch verbundene wiederholte Nachfrage, dass Gutachterbüro ARGUS gemeinsam zu beauftragen, haben wir bis heute nicht erhalten.

Stattdessen hören wir auf unsere regelmäßigen Nachfragen hin im Stadtplanungsamt, dass die Auslegung des oben bezeichneten Bebauungsplanentwurfs immer wieder verschoben wird; man teilte uns auch mit. „das könne noch dauern“.

Vor diesem Hintergrund würden wir gerne nochmals mit Ihnen gemeinsam die Planung erörtern und ggf. auch alternative Entwicklungsmöglichkeiten durch unsere Mandantin vorstellen. Wir gehen davon aus, dass dies vor den Weihnachtstagen möglicherweise etwas knapp sein wird. Wir sehen aber gerne Terminvorschlägen für den Januar entgegen bzw. würden zur Abstimmung hierzu auf Ihr Sekretariat zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

Persönlich diktiert von Frau Rechtsanwältin Dr. Sigrid Wienhues,
in Abwesenheit unterzeichnet durch:


Wolfram Müller
Rechtsanwalt

Vfg.:

- 1. 60-4 R/1000 z. Ktn.
- 2. 60-13 R/11 z. Ktn.
- 3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am:

5. TÖP-Fachdienstst. Private

Liste notieren evtl.

6. zur Bst -Akte

i.A.: JD

2. April 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen Ihnen an, dass wir die Interessen

, vertreten.

Unsere Mandantinnen haben uns beauftragt, sie bei der geplanten Entwicklung ihrer eigenen Grundstücke und damit auch im Zusammenhang mit den angrenzenden baulichen Änderungen und Planungen zu beraten und ihre Interessen auch soweit Ihnen gegenüber zu vertreten. Auf Wunsch legen wir gerne eine schriftliche Vollmacht vor.

Namens unserer Mandantschaft nehmen wir zu den vorgestellten Planungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Heroldcenter nach Süden“ zunächst im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung:

1. Grundstücke unserer Mandantinnen

Die _____ ist Eigentümerin der Grundstücke

1.1 Gemarkung Garstedt
Flur 015
Flurstück Nr. **90/75**
Gebäude- und Freifläche
Berliner Allee 12
Größe 1.150 qm
Eingetragen im Grundbuch von Garstedt Blatt 9856

1.2 Gemarkung Garstedt
Flur 015
Flurstück Nr. **90/77**
Gebäude- und Freifläche
Berliner Allee 12
Größe 1.911 qm
Eingetragen im Grundbuch von Garstedt Blatt 6180

1.3 Gemarkung Garstedt
Flur 015
Flurstück Nr. **90/79**
Gebäude- und Freifläche
Berliner Allee 12
Größe 445 qm

Vfg.:

- 1. 60.1 Rimka z. Ktn.
- 2. 60.13 Röll z. Ktn.
- 3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

- 4. Zwischenbescheid erteilt am:
- 5. TÖP-Fachdienstst. - Private
Liste notieren evtl
- 6. zur Bet -Akte
- i.A.: 20

Eingetragen im Grundbuch von Garstedt Blatt 3817

Die Flurstücke **90/75, 90/77 und 90/79** /vgl. o. Ziff. 1.1 – 1.3) haben eine Gesamtgröße von 3.505 qm.

1.4 Gemarkung Garstedt

Flur 015

Flurstück Nr. **85/24**

Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke

Berliner Allee 4, 6, 8, 10

Größe 3.147 qm

Eingetragen im Grundbuch von Garstedt Blatt 3934

Die Gesamtgröße der oben unter Ziff. 1.1 – 1.4 genannten Flurstücke beträgt 6.652 qm

Die oben unter Ziff. **1.2** und **1.3** genannten Flurstücke Nrn. 90/77 und 90/79 sind größtenteils mit einem Einzelhandelsgebäude bebaut (zurzeit: Möbel), das von der Kabs PolsterWelt Norderstedt GmbH von der Kabs Immobilien Marketing Consulting GmbH & Co. KG gemietet wird. Der Nutzung zugeordnet ist eine Stellplatznutzung auf einer Teilfläche des an das Flurstück Nr. 90/75 (vgl. o. Ziff. **1.1**) angrenzenden Flurstücks Nr. 90/53 mit einer Fläche von insgesamt 159 qm.

Das oben unter Ziff. **1.4** genannte Grundstück (Flurstück Nr. 85/24) ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten und 10 Garagen, jeweils Baujahr 1959/1960 zur Wohnnutzung bebaut.

2. Aktuelles Planungsrecht

Für die vorbezeichneten Grundstücke ist bisher nach den uns durch die Stadt mitgeteilten Informationen der Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt Gebiet: „Zentrum Garstedt (Südlicher Teil)“. Spätere Überplanungsentwürfe wurden nicht endgültig umgesetzt. Diese Planungen sind uns nicht bekanntgemacht worden.

Nach dem somit rechtlich maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt Gebiet: „Zentrum Garstedt (Südlicher Teil)“ sind die nördlichen Flächen und Teile des südlichen Grundstücks Flurstück Nr. 85/24 als „MK“ (Kerngebiet) festgesetzt mit den Vorgaben „II“ (zwei Vollgeschosse), „g“ (geschlossene Bauweise), eine Geschossflächenzahl von höchstens 1,6 und eine Grundflächenzahl von 0,87. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen wird ausgeschlossen und Vergnügungsstätten sind im Erdgeschoss nicht zulässig. Zulässig sollen sein: „Warenhäuser, Kaufhäuser und Läden“; von dieser Einschränkung soll die weitere Festsetzung („TGGa“) Tiefgaragen nicht gelten. Garagen und Stellplätze sollen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig sein. Im Osten des Flurstücks

Nr. 85/24 sind oberirdisch 30 Stellplätze ausgewiesen. Im nördlichen Planungsbereich befindet sich das Zeichnen 6.3/ „P“ der PlanZVO für „Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche“; die Zeichenerklärung der B-Plan-Urkunde und die Textlichen Festsetzungen verhalten sich hierzu nicht.

Der Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 85/24, der nicht als Kerngebiet festgesetzt ist, wurde als „MI“ (Mischgebiet) festgesetzt. Vorgesehen ist auch hier „II“ (zwei Vollgeschosse), „o“ (offene Bauweise), und eine Geschossflächenzahl von höchstens 0,59 und eine Grundflächenzahl von 0,31. Gewerbebetriebe sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Tankstellen und Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken von / zur Berliner Allee sind teilweise ausgeschlossen. Danach sind Zufahrten nördlich im Bereich der Straßenparzellen Flurstück Nrn. 90/52 und 90/54 möglich, weiter südlich im Bereich der Straßenparzellen Nrn. 90/18 und 90/19.

In der Begründung des Bebauungsplans wird festgehalten, dass insbesondere der hier in Rede stehende, als Kerngebiet ausgewiesene Teil des Plangebietes „für die Ansiedlung eines Kaufhauses, eines Warenhauses bzw. eines entsprechenden Landens“ „prädestiniert“ sei. Die Mischgebiete sollen dem Übergang vom Kerngebiet zu den anschließenden Wohngebieten dienen. Insbesondere sollen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe die Nutzungsstruktur bestimmen.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich östlich der Berliner Allee als „Gemischte Baufläche“ dar.

3. Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück Flurstück. Nrn. 90,75, 90/77 und 90/79 (vgl. o. Ziff. 1.1 – 1.3) ist aktuell mit einer zweigeschossigen Gewerbeimmobilie bebaut

Das unbebaute Grundstück wurde im Jahr 1996 von der SITA – Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft, Düsseldorf, zum Zwecke der Errichtung eines C&A-Kaufhauses erworben. Die Kabs PolsterWelt Norderstedt GmbH hat das Objekt mit Vertrag vom 06./10.11.2003 vom damaligen Eigentümer gemietet. Seit Errichtung des Objekts wird es zu Einzelhandelszwecken (1996 – 2003 Bekleidung; 2003 bis heute Möbel) genutzt.

Im Zusammenhang mit der Nutzungsaufnahme durch den jetzigen Nutzer, dieKabs PolsterWelt Norderstedt GmbH, Ende 2003 wurde nach entsprechender

Abstimmung mit der Stadt und mit ausdrücklicher Zustimmung des nördlichen Grundstückseigentümers, der Karstadt Immobilien GmbH & Co. Objekt Norderstedt KG, auf den Bauantragsunterlagen (Datum 12. Dezember 2003) die Baugenehmigung für Stellplätze im Bereich des Flurstücks Nr. 90/75 einerseits und darüber hinausgehend auf dem angrenzenden Flurstück 90/53 (Karstadt) genehmigt (Baugenehmigung vom 27. Januar 2004). Die Zufahrt sollte über das Grundstück Karstadt Flurstück Nr. 90/51 erfolgen. So stellt sich auch die tatsächliche Nutzung dar. Die Baugenehmigung für die Stellplätze steht unter dem Widerrufsvorbehalt, dass sie zukünftigen Festsetzungen einer für die Grundstücke unserer Mandantschaft geltenden Bebauungsplanänderung (Bebauungsplan Nr. 180) widerspricht.

Die vorbenannte Baugenehmigung lässt weitere Stellplätze im Süden des Flurstücks Nr. 90/77 vor. Für diese und die Anlieferungen ist die Zu- und Abfahrt von der Berliner Allee von der Straßenparzelle Flurstück Nr. 85/18 und die Flurstück Nr. 90/79 vorgesehen. Auch dies entspricht der tatsächlichen Nutzung.

65 Stellplätze waren durch Vereinbarungen zwischen der Stadt Norderstedt und der SITA – Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft vom 28./30. Mai 1996 und 10./31.10.1996 abgelöst worden.

Das Grundstück Flurstück Nr. 85/24 ist bebaut mit einem zwei geschossigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten 10 Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze, jeweils Baujahr 1959/1960. Die tatsächliche Erschließung erfolgt über die Straßenparzelle Flurstück Nr. 85/25 unmittelbar auf das Grundstück.

4. Aktuelle Planung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Heroldcenter nach Süden“; Betroffenheit unserer Mandantschaft

Der Bebauungsplanentwurf bezieht mit Blick auf die Erschließungssituation Bereiche des für die Grundstücke unserer Mandantschaft maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 180 mit ein. Dies gilt für den ganz überwiegenden Bereich der Berliner Allee und die jetzige gemeinsam genutzte Grundstückszufahrt im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 90/51 sowie auf Teilen der Flurstücke Nr. 90/53 und 90/73. Darüber hinaus soll ein Einzelhandelskonzept über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht werden, mit dem offensichtlich auch Nutzungen/ Sortimente verwirklicht werden sollen, die in Konkurrenz zu den planungsrechtlich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unserer Mandantschaft stehen.

4.1 Erschließungssituation

Die jetzige Zufahrt (südlicher Bereich des Flurstücks Nr. 90/51 sowie Teile der Flurstücke Nr. 90/53 und 90/73) zum bestehende Parkhaus/ Parkdeck Karstadt ist tatsächlich als öffentliche Zufahrt ausgestaltet, wird in der Öffentlichkeit so wahrgenommen und entsprechend genutzt. Der Bebauungsplan sollte dies zumindest mit der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung“ klarstellen.

Anders erscheint die Aufrechterhaltung der gesicherten Erschließung für die Grundstücke unserer Mandantschaft nicht möglich. Dies gilt sowohl für die tatsächliche, baugenehmigte Nutzung, als auch für die nach dem geltenden Planungsrecht zulässigen Nutzungen. Denn der hier geltende Bebauungsplan Nr. 180 sieht für weite Bereich der Berliner Allee, die hier teilweise auch mit dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan überplant werden soll, Zufahrtsbeschränkungen vor. Andere Erschließungsmöglichkeiten der Grundstücke unserer Mandantschaft als über die Berliner Allee und die nördliche, bisher gemeinsam genutzte Grundstückszufahrt bestehen weder tatsächlich noch planungsrechtlich. Insgesamt muss bei der hier vorgesehenen weitreichenden Einbeziehung der verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten über die Berliner Allee die ausreichende Erschließung des Kerngebietsgrundstücks unserer Mandantschaft mit den entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten auch für großflächigen Einzelhandel mit geprüft und im Ergebnis ausreichend gesichert werden.

4.2 Entwicklungsmöglichkeiten

Das als Kerngebiet ausgewiesene Grundstück unserer Mandantschaft unterliegt hinsichtlich der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen keinen Beschränkungen. Die jetzt vorgestellte Überplanung im sich unmittelbar im Norden anschließenden Gebiet muss also berücksichtigen, dass auch hier u.a. Lebensmittelnutzungen zulässig sind. Dies ist einerseits hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) von Bedeutung, aber auch mit Blick auf das offensichtlich vorgesehene Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit Blick auf die Erschließungssituation (u.a. Lärm, Verkehrsströme auf dem Vorhaben- wie auf dem Nachbargrundstück) müssen aber gerade auch insoweit sensiblere Nutzungen planerisch bewältigt werden. Dabei ist auch der insoweit verfestigte Bauanspruch unserer Mandantschaft in die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und seine Gewichtung mit einzubeziehen.

Gerne steht unsere Mandantschaft zur weiteren Erörterung dieser offensichtlichen Gemengelage zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass unsere Mandantschaft hierzu auch

von sich aus bereits auf den Vorhabenträger des hier vorgesehenen Bebauungsplans, die Matrix Immobilien GmbH, zugegangen war, aber ein Austausch auf dieser Ebene entgegen der Bemühungen unserer Mandantschaft leider noch nicht stattgefunden hat.

Mit freundlichen Grüßen

6

Norderstedt, den 16.04.2014

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Thomas Bosse
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

z. Ktn.
z. Ktn.
z. Ktn.
z. Ktn.
z. Ktn.

Stadtverwaltung
Norderstedt

22. APR. 2014

- 1. GofB. Röll
- 2.
- 3.
- 4. Zwischenbescheid erteilt am: 25.01.2014
- 5. TÖP-Fachdienstst. - Private
Liste notieren
- 6. zur Belt - Akte

III
BOS R

Neubau Süderweiterung Herold Center in Norderstedt Bebauungsplan 303

Sehr geehrter Herr Bosse,
Sehr geehrte Damen und Herren,

- als Herold Center
Verfahren 21 -
Z

Wir sind Anwohner in der Ochsenzoller Straße

Durch die geplante Neubebauung und Vergrößerung des Herold Center nach Süden, rückt dieses unmittelbar an die Ochsenzoller Straße heran (die kleine Stichstraße parallel zur Europaallee). Dieser Teil ist eine Sackgasse mit Wendehammer am Ende. Die Zufahrt erfolgt über einen abgesenkten Bürgersteig. In der Ochsenzoller Straße befinden sich eine Reihe von kostenpflichtigen Parkplätzen (mit Parkscheinautomat) sowie Privatparkplätzen von Ärzten, Banken, Büros etc.

Normalerweise ist das Parken außerhalb der markierten Parkflächen nicht zulässig, so zum Beispiel auch größtenteils im Wendehammer. Dort befindet sich auch die Tiefgaragenzufahrt für die Wohnhäuser. (Die gleichzeitig auch als Feuerwehrezufahrt genutzt werden kann und dementsprechend Beschildert ist.)

Diese Garagenzufahrt ist heute schon teilweise -trotz entsprechender Parkverbotszonen- kaum erreichbar, da wie wild geparkt wird. Sobald die „Grünfläche“, auf der sich jetzt ja auch noch Parkplätze befinden, bebaut ist und somit auch noch attraktiver zum Einkaufen wird, ist davon auszugehen, dass die Parksituation noch kritischer wird, da vermeintlich gratis geparkt werden kann.

Auch der „Durchgangsverkehr“, der „mal nachschaut, ob noch was frei ist“ und dann die ohnehin schon nur einspurig zu befahrene Straße verstopft, wird durch die Erweiterung des Centers mit Sicherheit zunehmen.

Da wir uns nicht auf das Verteilen von Strafzetteln verlassen und auch nicht jeden Tag denunzieren wollen, hoffen wir auf eine rechtzeitige Lösung, welche diesen Teil der Ochsenzoller Straße für den Durchgangsverkehr sperrt. (Anliegerstrasse, Spielstrasse oder ähnliches)

22/4

Auf dem beigefügten Foto sehen sie einen normalen Tag, die Zufahrtszone ist zwar frei, dafür der Wendehammer fast komplett zugeparkt. (inkl. unserem Zugang zu den Mülltonnen des Hauses, vorne im Bild) Manchmal fällt es der Müllabfuhr schwer, die Straße zu befahren, da sie auf den kompletten Wendehammer angewiesen ist.



Von der zusätzlichen Belästigung durch mehr Lärm und Abgase mal ganz zu schweigen.

Als negativ Beispiel sei das AEZ in Hamburg angeführt, denn in den umliegenden Straßen wurde nach der Centererweiterung (mehr Läden, mehr Mitarbeiter, mehr Kunden) auch wie wild gratis geparkt, was zur Einführung ausgedehnter Haltverbotsbereiche in den Wohngebieten geführt hat.

Mit freundlichem Gruß

(7a)

30 mq

22848 Norderstedt

An Herrn Oberbürgermeister
Hans-Joachim Grote
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Norderstedt, den 17.04.2019

**Betr.: Stadt Norderstedt/ Bebauungsplan 303
Südliche Erweiterung des Herold-Centers
Gebiet: zw. Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Grote,

der geplanten Bebauungsmöglichkeit bis an die Ostgrenze der anliegenden
Bebauung Ochsenzoller Str. 163-171a widerspreche ich hiermit ausdrücklich.
Die Planung sieht die Möglichkeit einer ca. 11,0 m hohen Lärmschutzwand fast an der
Grundstücksgrenze vor und in nur ca. 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt kann
bis auf eine Höhe von 16,00 m gebaut werden.
Dies beeinträchtigt erheblich die Wohnqualität der Anwohner durch Lärmbelästigung
und Verschattung.
Städtebaulich befürworte ich die Bebauung bis zur Verbindungslinie der vorh.
Bebauung Europapassage/ Hypo Vereinsbank.

Mit freundlichem Gruß

Vfg.:

1. 6013 Roll z. Ktn.
2. z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am:

5. TÖP-Fachdienstst. - (Private)

Liste notieren *col*

6. zur *bet* -Akte

i.A.: *JD*

.....
.....

An Herrn Oberbürgermeister
Hans-Joachim Grote
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Norderstedt, den 14.04.2014

**Betr.: Stadt Norderstedt/ Bebauungsplan 303
Südliche Erweiterung des Herold-Centers
Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Grote,

der geplanten Bebauungsmöglichkeit bis an die Ostgrenze der anliegenden Bebauung Ochsenzoller Str. 163-171a widerspreche ich hiermit ausdrücklich und erhebe Einspruch.

Die Planung sieht die Möglichkeit einer ca. 11,0 m hohen Lärmschutzwand fast an der Grundstücksgrenze vor und in nur ca. 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt kann bis auf eine Höhe von 16,00 m gebaut werden. Geplante technische Aufbauten um weitere 4,00 m Höhe sind möglich.

Dies beeinträchtigt erheblich die Wohnqualität der Anwohner durch Gewerbelärm- und Verkehrslärmbelästigung und Verschattung.

Städtebaulich befürworte ich die Bebauung bis zur Verbindungslinie der vorh. Bebauung Europapassage/ Hypo Vereinsbank.

Mit freundlichem Gruß

vfg.:

- 1. 60RS Roll z. Ktn.
- 2. z. Ktn.
- 3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am:

5. TOP-Fachdienstst. - Private

Liste notieren

6. zur Oct-Akte

i.A.: Runt.

Betr. :

B 303 Erweiterung Herold Center, Sitzung am 20.02.14 im Plenarsaal 2
des Rathauses Norderstedt

Vorhabenbezogener Baubauungsplan Nr. 303 Norderstedt
"Erweiterung Herold Center nach Süden"

Ortsteil: Garstedt

Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park,
nördlich Ochsenzoller Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Grote

Anbei übersende ich ihnen die gestern am 20.02.2014
vorgetragenen Punkte

bezüglich des Bebauungsplanes 303 Norderstedt, so wie in Kopie die
Unterschriftenliste der Anwohner in dem angrenzenden Gebiet, die
betroffen sind

und Bedenken äußern.

Ich bin vom 25.02.2014 -12.03.2014 nicht vor Ort, würde mich aber über
eine schriftliche Stellungnahme oder eine Benachrichtigung per
email..... freuen.

Einhaltung der Baulinie

**Wir sind immer davon ausgegangen das die Baulinie eingehalten
wird, genauer genommen**

die Ecke HypoVereinsbank und dem Gebäude der Schintzel KG.

**Nun soll das Gebäude 10 m weiter nach Osten gebaut werden wobei
wir uns nun bedrängt fühlen.**

Hochachtungsvoll

Argumente gegen den Bebauungsplan 303 Norderstedt

Der Bebauungsplan 303 beabsichtigt die Überbauung der beiden z.Zt. noch bestehenden Parkplätze zwischen der Europapassage und dem Bürogebäude der Europaallee und ist einzusehen bei der Stadt Norderstedt

Vorhabenbezogener Baubauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Herold Center nach Süden"

Ortsteil: Garstedt

Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße

Fledermäuse

Es haben sich in den letzten Jahren die Fledermäuse vermehrt und sind nun seltsamer Weise seit dem Baubeginn von Saturn und Erweiterung Karstadt fast nicht mehr zu sehen.

Maulwürfe

Stehen unter Naturschutz, wir dürfen sie nicht verjagen...
aber das Bauvorhaben macht es!

Die Eule

Wahrscheinlich ist es ein Uhu, der auch schon gesehen wurde wie er ein Kaninchen geschlagen hat, nun ist verschwunden. Die Eule hilft, dass die Gebäude und die Gehwege nicht von den Kaninchen untergraben werden!!!

Dadurch sind unsere nicht nur gehbehinderten Mitmenschen in Gefahr!!!

Tauben???

Die Stadt gestattet die Fütterung der Tauben,
vergisst aber die Eule, die Fledermäuse und die Maulwürfe.

Vielleicht sollte man auch mal darüber nachdenken warum andere Häuser in Norderstedt also neue Bauvorhaben gestoppt werden, weil die Baulinie nicht eingehalten wird, und warum nicht bei uns.

Unruhige Parkzone in der Stichstraße

Es wird bestimmt nicht ruhiger!!!

Windgeschwindigkeiten durch trichterförmigen Windkanal

Gesundheitliche Gefahr für die Menschen

Durch den trichterförmigen Windkanal, wird der Wind auf jeden Fall noch verstärkt. Wir alle wissen durch die Medien, dass die Windgeschwindigkeiten in den nächstenJahren zunehmen werden. Wenn dann aber durch die Stadt zugelassen wird, dass die Breite des jetzigen Windkanal bei Nordwind, im Moment ca. 50 – ca. 300 Meter, auf einmal auf ein Fünftel, sprich 10 Meter verjüngt wird, es entsteht Gefahr für den Menschen, da wie beim Flugzeug ein Düsenantrieb entsteht, Gehbehinderte und Kleinkinder sind in großer Gefahr.

Getränkecenter Rewe

Dies wird von Morgen um 6 Uhr abends um 23 Uhr geöffnet haben.
Klimpernde Kisten auf Rollwagen werden durch die Gegend gefahren,
und es wird sehr unruhig!
Leider werden dann wahrscheinlich auch die Alkoholkranken vermehrt in der Europaallee und Umgegend herumlaufen.

Auch der Drogenhandel wird dann sicherlich hier zunehmen.

Einhaltung der Baulinie

Vielleicht sollte man auch mal darüber nachdenken warum andere Häuser in Norderstedt also neue Bauvorhaben gestoppt werden, weil die Baulinie nicht eingehalten wird, und warum nicht bei uns.

Mit Ihrer Unterschrift helfen sie diese Misstände zu verhindern.



Stadtverwaltung
Norderstedt
10. JULI 2014

Erwarte Beteiligung

Nr. 149.1 - 149.8

*1-19, 22-26, 39-44, 51-136,
138, 141, 142,
144, 146-148*

An Herrn Oberbürgermeister
Hans-Joachim Grote
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Norderstedt, den 10. Juli 2014

**Betr.: Stadt Norderstedt/ Bebauungsplan 303
Südliche Erweiterung des Herold-Centers
Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Grote,

der geplanten Bebauungsmöglichkeit Bauvorhaben B303 vorgestellt am 05.06.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr widerspreche ich hiermit ausdrücklich und erhebe Einspruch. Die Begründung wird nachträglich eingereicht durch



Ich bitte höflichst um sofortige Eingangsbestätigung.

Mit freundlichem Gruß



- vtg.:*
- 1. *001 Rinken* z. Ktn. *R*
 - 2. *005 Röll* z. Ktn.
 - 3. z. Ktn.
 - z. Ktn.
 - z. Ktn.
 - 4. Zwischenbescheid erteilt am: *10.07.14*
 - 5. TÖP-Fachdienstst. - *Private*
Liste notieren *ent.*
 - 6. zur *m. Post* Akte
 - i.A.: *JJA*

Stadtverwaltung Norderstedt			
10. JULI 2014			

Erneute Beteiligung
 Nr.: (20),
 21, 27-38, 45-50,
 137, 139, 140, 143, 145
 Norderstedt, den 07.2014

An Herrn Oberbürgermeister
 Hans-Joachim Grote
 Rathausallee 50
 22846 Norderstedt

**Betr.: Stadt Norderstedt/ Bebauungsplan 303
 Südliche Erweiterung des Herold-Centers
 Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Grote,

der geplanten Bauvorgang Bauvorhaben B303 vorgestellt am 05.06.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr widerspreche ich hiermit ausdrücklich und erhebe Einspruch. Als Begründung wird der Abzug der Kaufkraft genannt.

Auch sehen gerade wir Älteren uns nun benachteiligt, da der REWE Markt nun sehr viel weiter im Süden neu platziert wird, und gerade die Schwächeren und Gehbehinderten dadurch enorme Einschnitte in Ihrer Lebensqualität erleiden.

Ich bitte höflichst um sofortige Eingangsbestätigung.

Mit freundlichem Gruß



vfg.:

1. 60-1 Krimke z. Ktn. RZ
 2. 60-16 Röll z. Ktn.
 3. z. Ktn.
 z. Ktn.
 z. Ktn.
 4. Zwischenbescheid erteilt am: 15.07.14
 5. TOP-Fachdienstst. - Private
 Liste notieren evtl.
 6. zur Lyn, B-Akte
 I.A.: JD

erneute
Beteiligung 149

Stadtverwaltung Norderstedt			
11. JULI 2014			

Anwohner, Mieter,
Bewohner der Stadt Norderstedt
und umliegenden Gebiete
i.A.

Norderstedt 10.07.2014



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

- Vfg.:
1. 60.1 Rinko z. Ktn. 12.
 2. 60.15 Röll z. Ktn.
 3. z. Ktn.
 - z. Ktn.
 - z. Ktn.
 4. Zwischenbescheid erteilt am: 15.07.2014
 5. TOP-Fachdienstst. - Private
Liste notieren erl.
 6. zur am. Befakte
i.A.: JD

**Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 303 der Stadt Norderstedt
(erneute Auslegung) der Anwohner, Mieter, Bewohner der Stadt Norderstedt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorstehender Angelegenheit tätigen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans
Nr. 303 der Stadt Norderstedt (erneute Auslegung) folgende Einwendungen:

1. So befürchten wir als Anwohner und Nachbarn eine unzumutbare
Lärmbelästigung. So gibt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 vor, dass
die Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte der Europapassage jetzt vom
Kreisel Europapassage zu erfolgen hat. Dieser Umstand allein führt bereits zu
erhöhten Lärmbeeinträchtigungen.

Zudem wird durch den 2. Markttag am Mittwoch am Herold Center die
Anliefersituation in der Nacht noch verschärft. So werden einige Geschäfte der
Schintzel KG nicht am Freitagmorgen, sondern in der Nacht von Donnerstag
auf Freitag beliefert, da der Wochenmarkt die morgendliche Anlieferung
verhindert. Gleiches gilt für den 2. Markttag am Mittwoch, da auch hier in der
Nacht von Dienstag auf Mittwoch die Anlieferung erfolgen wird.

Zudem erfolgt schon zum derzeitigen Zeitpunkt die Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte der Schintzel KG in der Europapassage – wie z.B. bei TEDI und Rossmann – und wird mit einem erheblichen Lärmaufwand durchgeführt. Durch die Reduzierung der Lärmschutzwand wird sich – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte der Europapassage nunmehr vom Kreiselpark Europapassage zu erfolgen hat – der Lärm noch erhöhen.

2. Zum Hinweis der Stadt, die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen führe dazu, den Besucherstrom zu leiten, sei angemerkt, dass hierdurch auch mehr Unruhe und zusätzliche Unruhe entsteht, die bis nachts um 23.00 Uhr andauern wird. Lärmverursacher werden hier Passanten und Beschäftigte sein, was zu einer zusätzlichen Nachtunruhe der benachbarten Wohnanlage führen wird.
3. Durch den zusätzlich geschaffenen Parkraum, den man dem Flughafen Fuhlsbüttel zur Verfügung stellen möchte, wird der Besucher durch das kostengünstige Parken am Herold Center angezogen und dadurch die Nachtruhe der benachbarten Wohnbebauung zusätzlich gestört. Gerade die Frühflieger – ab 06.00 Uhr und die verspäteten Ankömmlinge nach 23.00 Uhr – werden den Parkraum des Herold Center nutzen und dadurch den Verkehrslärm in der Nacht erhöhen.

Hinzukommt, dass viele Flughafennutzer die öffentliche Verkehrsanbindung des HVV zum Flughafen nutzen werden. Vor dem Hintergrund, dass für den Frühflugverkehr die Anreise ab 03.00 Uhr nachts beginnt, ist eine erhebliche Geräuschbelastung durch rollende Koffer nach 23.00 Uhr bis 01.00 Uhr und weit vor 06.00 Uhr zu erwarten.

4. Durch den im Bebauungsplan zugelassenen Aufbau der Klima- und technischen Anlagen wird die Nachtruhe der Wohnbebauung erheblich gestört. Durch die vorgesehene Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) ist dieser

Lärm in keinster Weise zu reduzieren. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass die Lärmschutzwand in der Höhe reduziert wurde.

5. Für die Einwohner des Emma-Plambeck-Hauses am Herold Center, Marommer Straße (betreutes Wohnen) ist besonders zu bemängeln, dass soziale Aspekte verhindert werden. Durch die Verlagerung des REWE-Marktes vom nördlichsten zum südlichsten Teil des Herold-Centers sind gerade die älteren, schwächeren und gehbehinderten Personen gezwungen, mit ihrem Rollator oder ähnlichem einmal quer durch das Center zu gehen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Planung gegenüber Personen mit Handicap als feindlich dar.
6. Für die unmittelbar angrenzenden Nachbarn ist eine Verschattung des Wohngebäudes – auch nach der Änderung der Festsetzung – zu verzeichnen.

So zeigt sich etwa für den

- Januar, dass die Verschattung ca. um 14.00 Uhr beginnt,
- Februar, dass die Verschattung um 14.30 Uhr beginnt,
- März, dass die Verschattung um 15.00 Uhr beginnt,
- April, dass die Verschattung um 16.45 Uhr beginnt,
- Mai, dass die Verschattung um 17.00 Uhr beginnt,
- Juni, dass die Verschattung um 18.00 Uhr beginnt,
- Juli, dass die Verschattung ebenfalls um 18.00 Uhr beginnt,
- August, dass die Verschattung um 17.00 Uhr beginnt,

- September, dass die Verschattung um 16.00 Uhr beginnt,
- Oktober, dass die Verschattung um 15.15 Uhr beginnt,
- November, dass die Verschattung um 13.45 Uhr beginnt

und

- für den Dezember, dass die Verschattung um 13.40 Uhr beginnt.

Vor dem Hintergrund, dass der Beginn der Verschattung dokumentiert ist, wird deutlich, dass – jeweils bis zum Sonnenuntergang – die Wohnungen erheblich verschattet werden.

Die Verschattungen werden durch die nunmehr vorgenommene Bebauungsplanänderung nur geringfügig gemindert.

Letztlich ist nochmals auf die Lärmbelästigung durch nächtliche Anlieferungen hinzuweisen, wobei insbesondere aufgrund des Verkehrslärms auf dem Parkdeck die Nachtruhe nicht gewährleistet wird.

Andreas Adam

und die unterzeichneten Einsprüche / Widersprüche

**erneute
Beteiligung**

WEISSLEDER & EWER
Rechtsanwälte ■ Partnerschaft mbB

WEISSLEDER & EWER • Rechtsanwälte Part mbB • Walkerdamm 4-6 • 24103 Kiel

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

Vorab per Telefax: 040 5264435

Dr. sc. pol. Wolfgang M. Weileder
Notar a.D. • Rechtsanwalt • bis 2013

Prof. Dr. Wolfgang Ewer
Rechtsanwalt • Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Angelika Leppin
Rechtsanwältin • Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Marcus Arndt
Rechtsanwalt • Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Marius Raabe
Rechtsanwalt • Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Gyde Otto
Rechtsanwältin • Fachanwältin für Arbeitsrecht

Dr. Gunnar Postel
Rechtsanwalt • Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Alexander Behnsen
Rechtsanwalt

Dr. Bernd Hoefler
Rechtsanwalt

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Kiel, den

Bearbeiter/-in:

232/14 Le/dg

11.07.2014

RAin Prof. Dr. Leppin

Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Herold Center nach Süden“
Hier: Einwendungen der Frau J.,
Norderstedt hinsichtlich der erneuten Auslegung vom 30.06.2014 bis 14.07.2014

Nor-

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorstehender Angelegenheit dürfte Ihnen bekannt sein, dass uns Frau
[] Norderstedt mit ihrer Vertretung beauftragt hat. Eine auf uns lautende
Vollmacht betreffend den Bebauungsplan Nr. 303 „Erweiterung Herold Center nach Süden“
liegt Ihnen bereits vor.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin tätigen wir nachstehend folgende Einwendun-
gen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Herold Center nach
Süden“ in Form der erneuten Auslegung vom 30.06.2014 bis 14.07.2014.

• Walkerdamm 4-6
24103 Kiel
Telefon (04 31) 9 74 36-0
Telefax (04 31) 9 74 36-36

• kanzlei@weissleder-ewer.de
www.weissleder-ewer.de
SL-Nr. 20 222 15956
UID-Nr.: DE 134835172

• HypoVereinsbank Hamburg
IBAN:
DE35 2003 0000 0002 3062 49
BIC: HYVEDE33XXX

• Santander Bank Kiel
IBAN:
DE03 5003 3300 1080 5655 00
BIC: SCFBDE33XXX

• Förde Sparkasse
IBAN:
DE63 2105 0170 1002 1010 10
BIC: NOLADE21KIE

• Postbank Hamburg
IBAN:
DE09 2001 0020 0376 3552 06
BIC: PBNKDEFF

I. Zur fehlerhaften Auslegung (mangelnde Kennzeichnung der geänderten Teile)

Die durch die Stadt Norderstedt erfolgte erneute Auslegung ist mangelhaft. So lässt sich der Planbegründung der erneuten Auslegung in keinsten Weise entnehmen, an welcher Stelle die Stadt eine Änderung der Planbegründung vorgenommen hat.

Diese Vorgehensweise ist fehlerhaft.

In diesem Kontext sei auf die Feststellungen von

Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB, Stand: Aug. 2013, § 4a, Rdnr. 27

hinzuweisen, in dem es wörtlich heißt:

„Die Änderungen oder Ergänzungen müssen mit ausreichender Deutlichkeit aus dem Entwurf des Bauleitplans hervorgehen, dh kenntlich gemacht werden. Dies kann durch Zeichen und Schrift (Text) erfolgen. Das Verfahren setzt praktisch voraus, dass die Änderungen oder Ergänzungen auch im Hinblick auf die Auswirkungen bzw. planerischen Zusammenhänge abgrenzbar sind. Sind Auswirkungen im planungsrechtlichen Sinne auf größere Teile des Plangebiets zu bejahen, sollte von einer Beschränkung der Anregungen Abstand genommen werden, auch wenn sich – wie erwähnt – die Änderungen oder Ergänzungen unmittelbar nur auf bestimmte Grundstücke oder Gebietsteile beziehen vgl. auch OVG Hamburg Ur. v. 19. 12. 2012 – 2 E 11/11; aaO vor Rn. 1). (...)

Vgl. OVG Münster (Ur. v. 19. 7. 2013 – 10 D 107/11.NE, aaO vor Rn. 1): Bei der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB muss der Bürger in zumutbarer Weise den ausgelegten Planunterlagen entnehmen können, welche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen worden sind. Anderenfalls wäre die ihm gesetzlich eingeräumte Möglichkeit, Bedenken und Anregungen bezogen auf die geänderten Teile der Planung geltend zu machen, in unzumutbarer Weise erschwert.“

(Hervorhebungen durch die Unterzeichnerin)

Legt man dies zu Grunde wird deutlich, dass die Stadt Norderstedt auch in der Planbegründung hätte kenntlich machen müssen, in welchen Punkten sie diese geändert hat, um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben, zu den Änderungen Stellung zu nehmen.

Dies ist aber ersichtlich nicht geschehen, so dass die erneute Auslegung schon aus diesem Grunde an einem Verfahrensfehler leidet.

II. Widersprüchlichkeit des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Ein weiterer Fehler liegt darin, dass der Geltungsbereich der Planbegründung der erneuten Auslegung,

vgl. Seite 1 des Begründungsentwurfs,

mit dem Geltungsbereich in der Planzeichnung nicht übereinstimmt. So sind die schraffierten Flurstücke 90/48 und 105/110 in dem Planbegründungsentwurf nicht enthalten. Zudem deckt sich der Geltungsbereich auf der Planzeichnung an sich hinsichtlich der vorgenannten Flurstücke auch nicht mit dem Übersichtsplan der Planzeichnung.

III. Zur Anlieferung vorhandener Einzelhandelsgeschäfte

Ausweislich der

Seite 9 des Begründungsentwurfs

muss nunmehr die Anlieferung aller vorhandenen kleineren Ladeneinheiten über die Europaallee (Kreisel) erfolgen. Mit der Nachtanlieferung sind jedoch erhebliche Lärmbelästigungen für die Mieter unserer Mandantin verbunden. Dieses Problem erhöht sich noch zusätzlich durch den 2. Markttag, da sich hierdurch auch noch die Lärmbelästigung durch Nachtanlieferungen erhöht. Im Protokoll zur Bürgerinformation vom 27.03.2014, S. 2, wird von Herrn Röhl allerdings die Aussage getroffen, die Anlieferung erfolge ausschließlich über die Berliner Allee, was ersichtlich unzutreffend ist.

IV. Zur Widersprüchlichkeit der Aussagen im Begründungsentwurf und zur Lückenhaftigkeit der Lärmschutzwand

Der guten Ordnung halber sei noch darauf hingewiesen, dass die

Seite 10 des Begründungsentwurfs

in sich widersprüchlich ist. So wird dort ausgeführt, dass ein separater Zugang für das Bildungszentrum in den Obergeschossen geplant ist, obwohl es nach der Änderung nur noch ein Obergeschoss gibt.

Es ist davon auszugehen, dass dieser „separate Zugang“ die Treppe ins 1. OG ist und damit der Zugang zum Parkdeck. Zur Illustration wird in Ablichtung als

Anlage 1

ein Planauszug aus älteren Unterlagen beigelegt.

In der vorherigen Fassung des Bebauungsplanentwurfs gab es einen Aufgang zu den Obergeschossen und das Parkdeck war durch diesen Gebäudeteil (GH 45,05 m) abgeriegelt. Durch die nunmehr vorgenommene Änderung, dass der Gebäudeteil mit der GH 45,05 m verkleinert wurde, führt die Treppe – wie bereits dargestellt – nunmehr auf das Parkdeck.

Der

Seite 3 des „Vergleichs der Planungsstände“ (Planzeichnung)

lässt sich entnehmen, dass durch den Zugang zum Parkdeck die Lärmschutzwand nunmehr unterbrochen ist und sie damit ihre abschirmende Wirkung verliert, zumal der Bebauungsplanentwurf an keiner Stelle festlegt, dass diese in geschlossener Bauweise auszubilden ist.

V. Zur (weiter gegebenen) erdrückenden Wirkung der Lärmschutzwand

Ausweislich der

Seite 24 des Begründungsentwurfs

und der geänderten Festsetzung soll die Lärmschutzwand auf höchstens 37,65 m reduziert werden.

Damit ist die Lärmschutzwand aber noch immer 8,75 m hoch und hat gegenüber dem Eigentum unserer Mandantin eine erdrückende Wirkung.

Vor dem Hintergrund, dass nach der

lärmetechnischen Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 39

bei Zugrundelegung einer Lärmschutzwand

„... an dem Wohngebäude südöstlich des Vorhabengebietes an der Ochsenzoller Straße im Nachtzeitraum [die Richtwerte] überschritten...“

werden, ist dieses Maximalpegel-Kriterium nach wie vor überschritten.

Hinzu kommt, dass – wie bereits dargelegt – die Lärmschutzwand durch die geänderte Festsetzung unterbrochen wird und somit ihre abschirmende Wirkung verliert, da der Bebauungsplanentwurf an keiner Stelle festlegt, dass diese in geschlossener Bauweise auszubilden ist.

Zwar empfiehlt der Gutachter, die Anlieferung sowie die Be- und Entladung in die Tagesstunde nach 06.00 Uhr zu verschieben. Es ist jedoch keinesfalls sichergestellt, dass dieser Forderung nachgekommen wird. So gibt es offenbar keinen städtebaulichen Vertrag o.ä., in dem der Ausschluss der Nachtanlieferung geregelt ist.

Zudem wird im Entwurf der Begründung des Bebauungsplanentwurfs auf S. 9 im letzten Absatz ausgeführt, dass die äußere Erschließung des Plangebiets über die Berliner Allee sichergestellt wird. Die Anlieferung der – vorhandenen – kleinen Ladeneinheiten an der Passage soll nach dem

Planbegründungsentwurf, S. 9

allerdings über die Europaallee abgewickelt worden. Dies führt – bezogen auf die Wohnbebauung unserer Mandantin – zu einer zusätzlichen Lärmbelästigung durch die Anlieferung, die sich durch die Reduzierung der Lärmschutzwand noch erhöht hat.

Des Weiteren betrachtet die

lärmetechnische Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 27

nur die Einzelhändler „TEDI“ und „Rossmann“.

Die übrigen Einzelhändler, die bisher über die Ochsenzoller Straße und die Berliner Allee (vgl. S. 30 des Entwurfs der B-Planbegründung „Erholung“) anliefern konnten, werden jedoch nicht berücksichtigt.

Vorstehende Erwägungen machen deutlich, dass die lärmetechnische Untersuchung von M + O unter gravierenden Mängeln leidet.

VI. Zur unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung durch die Nachtanlieferung beim REWE-Markt für Brot und Backwaren

Der vorstehende Befund wird auch durch den Umstand gestützt, dass ausweislich der

lärmetechnischen Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 24

der REWE-Markt für Brot und Backwaren auf eine Nachtlieferung angewiesen ist.

Angesichts des Umstandes, dass ausweislich der

lärntechnischen Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 39, 41

die zulässigen Werte (nachts) unter Zugrundelegung einer Lärmschutzwand bereits überschritten waren, führt die nunmehr vorgenommene Planänderung zu einer weiteren Erhöhung der Lärmwerte, da die Lärmschutzwand nunmehr „unterbrochen“ ist und der Bebauungsplanentwurf keine geschlossene Bauweise festsetzt.

Dieser Umstand hat naturgemäß zur Folge, dass die Abschirmwirkung der Lärmschutzwand nicht mehr gegeben ist.

VII. Zur Änderung der Technikaufbauten

Soweit die Stadt Norderstedt hinsichtlich der Technikaufbauten eine Änderung dergestalt vorgenommen hat, dass diese auf ein Rechteck geändert wurde und mit einer Gebäudehöhe von 44,0 m für Technik versehen wurde, ist auch diese Änderung fehlerhaft.

Die Technikaufbauten wurden nicht nur in ihrer Höhe (von 45,05 m auf 44,00 m) zurückgenommen, sondern auch in ihrer Lage. So liegen diese jetzt weiter in Richtung Westen. Wie unten (unter Ziff. IX.) dargelegt ist, führt diese Änderung letztlich zu einer Erhöhung der Lärmbelästigung.

VIII. Zur Verschattungsstudie

Fehlerhaft ist auch der Ansatz der Stadt Norderstedt zur Verschattung.

Ausweislich des

Planbegründungsentwurfs, S. 24 f.

nimmt die Stadt eine Orientierung an der DIN 5034-1 (2011) vor, wonach die

„...mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen (sollte). Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17.01. mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene. (DIN 5034-1: 2011, S. 13)“

Des Weiteren stellt die Stadt auch auf den

Beschluss des OVG Berlin vom 27.10.2004 – 2 S 43.04 – S. 14 f.

ab und prüft (nur), ob am 21.03./21.09. eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist.

Diese Sichtweise steht aber im Widerspruch zum

Urteil des BayVGH vom 31.01.2013 – 1 N.11.2087 – 1 N 11.2088 – zit. n.
Juris, Rndr. 42,

in dem das Gericht

- bei der Frage der Verschattung im Zusammenhang mit einem Normenkontrollverfahren gegen einen Bebauungsplan

weder

- auf die DIN 5034-1 (2011) Bezug genommen hat

noch hinsichtlich der Frage der ausreichenden Besonnung

- ausschließlich auf den 21.03./21.09. abgestellt hat.

Vielmehr führt der BayVGH aus:

„Um hierzu abwägungsfähiges Material zu erhalten, muss zunächst der bislang offenbar nicht festgehaltene Ist-Zustand ermittelt werden, der für das hauptbetroffene Wohngebäude der Antragstellerin zu 3, vor allem dadurch geprägt sein dürfte, dass es sich derzeit der ca. 9 m hohen Wand des bestehenden Hallenbades in einer Entfernung von etwa 15 m gegenüber sieht, während die Antragsteller zu 1. und 2. von Süden/Südosten wohl bisher keine Verschattung durch Baulichkeiten im Plangebiet erfahren haben. Dem Ist-Zustand gegenüber gestellt werden muss der nach den Festsetzungen im Bebauungsplan maximal mögliche Baukörper, der das festgesetzte Baurecht – aus Sicht der Antragsteller zu deren Nachteil – weitest möglich ausschöpft. Die bisher vorgelegte ‚Sonnenstandsdarstellungen‘ (Architekturbüro W.) legen hingegen nur einen mit der Beigeladenen abgestimmten „aktuellen Entwurf“ für den Hotelneubau zu Grunde, der jedoch nicht nur hinter der festgesetzten Grundflächenzahl zurückbleibt (vgl. Schreiben des Antragsgegners vom 21.12.2012), sondern der auch die vier nördlichen, höhenmäßig gestaffelten Baugrenzen nicht in vollem Umfang ausschöpft. Bei der Ermittlung der betroffenen Eigentümerbelange ist grundsätzlich von einer maximalen Ausnutzung des festgesetzten Baurechts auszugehen. Der Ankündigung einer von einem möglichen späteren Bauherren (hier: der Beigeladenen) ins Auge gefassten Bebauung, der eine gegenüber den nördlichen Nachbarn ‚zurückgenommene‘ Ausnutzung des maximalen Baurechts zugrunde liegt, kommt keine rechtliche Bedeutung zu. Aus den vorliegenden Simulationen lässt sich auch nicht eindeutig erkennen, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang der durch die 17 m hohe nördliche Wand des Hotelgebäudes bedingte Schattenwurf das Wohngebäude der Antragstellerin zu 3. erfasst. Im Übrigen ist zu beachten, dass auf den westlich des bestehenden Wohngebäudes liegenden Flächen Baurecht für ein weiteres Wohnhaus besteht.

Erst nach einer Gegenüberstellung der unter Beachtung der dargestellten Ansätze gewonnenen Erkenntnisse über die jeweiligen Besonnungsverhältnisse kann im Rahmen der Abwägung entschieden werden, ob die zu erwartende Verschattungswirkung nach der gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung im Einzelfall hinzunehmen ist (vgl. hierzu: BVerwG, B.v. 21.12.2010 – 4 BN, 44.10 – juris Rn. 4; OVG NW, U.v. 9.12.2009 – 8 D 6/08.AK – juris Rn. 337 ff.). Zwar sind unter dem Blickwinkel des auch im Bauplanungsrecht relevanten Rücksichtnahmegebots Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen

Abstandsflächen eingehalten sind, die gerade im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken sicherstellen sollen (vgl. OVG NW, U.v. 6.7.2012 – 2 D 27/11.NE – ZfBR 2012,684 = juris Rn. 63)."

(Hervorhebungen durch die Unterzeichnerin)

Vorstehende Erwägungen machen deutlich, dass die Rechtsprechung hinsichtlich der Feststellung einer ausreichenden Besonnung zunächst verlangt,

- die Verschattung beim Ist-Zustand zu ermitteln,

um anschließend

- die Verschattung bei dem nach den Festsetzungen im Bebauungsplan maximal möglichen Baukörper darzustellen

und eine

- einzelfallbezogene Betrachtung vorzunehmen und hierbei keinerlei DIN-Normen angewendet hat und auch keine „Stichdaten“.

Hieran zeigt sich, dass die von Seiten der Stadt Norderstedt in Auftrag gegebene Verschattungsstudie diesen Anforderungen nicht gerecht wird.

Betrachtet man in diesem Zusammenhang die von Seiten unserer Mandantin eingeholte Verschattungsstudie

Anlagenkonvolut 2

zeigt sich aber deutlich, dass bei einer Beibehaltung der Möglichkeit einer Grenzbebauung die Verschattung – trotz der Reduktion der Gebäudehöhen – noch immer zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führt.

So zeigt sich etwa für den

- Januar, dass die Verschattung ca. um 14.00 Uhr beginnt,
- Februar, dass die Verschattung um 14.30 Uhr beginnt,
- März, dass die Verschattung um 15.00 Uhr beginnt,
- April, dass die Verschattung um 16.45 Uhr beginnt,
- Mai, dass die Verschattung um 17.00 Uhr beginnt,
- Juni, dass die Verschattung um 18.00 Uhr beginnt,
- Juli, dass die Verschattung ebenfalls um 18.00 Uhr beginnt,
- August, dass die Verschattung um 17.00 Uhr beginnt,
- September, dass die Verschattung um 16.00 Uhr beginnt,
- Oktober, dass die Verschattung um 15.15 Uhr beginnt,
- November, dass die Verschattung um 13.45 Uhr beginnt

und

- für den Dezember, dass die Verschattung um 13.40 Uhr beginnt.

Vor dem Hintergrund, dass der Beginn der Verschattung jeweils dokumentiert ist, wird deutlich, dass – jeweils bis zum Sonnenuntergang – die Wohnungen unserer Mandantin verschattet sind.

Des Weiteren hat unsere Mandantin für das 2. OG Verschattungsstudien anfertigen lassen, die in Ablichtung als

Anlagenkonvolut 3

zu der Akte gereicht werden.

Hier zeigt sich für das 2. OG, dass

- im Januar der Beginn der Verschattung um 15.00 Uhr ist,
- im März um 16.45 Uhr

und

- im September um 18.00 Uhr.

Gerade in den Monaten Mai bis August wird die Verschattung besonders deutlich.

Zudem zeigt sich anhand der Verschattungsstudie für das 2. OG, dass auch hier bereits in den Monaten Januar, März und September eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verschattung gegeben ist. Eine Verletzung der Rechte unserer Mandantin ist aus diesem Grunde gegeben.

IX. Zu den Lärmemissionen der technischen Anlagen

Zu den technischen Aufbauten 101+102 (2.OG) ist weiter zu bemängeln, dass die

lärmetechnische Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 33

in Abb. 11 nachts einen Schallpegel von 85,0 und 75,0 dB(A) anzeigt.

In Tabelle 16 der

lärmetechnischen Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 40

werden indessen die technischen Anlagen bei der Teil-Pegelliste ausgespart.

Bis auf den Parkplatz auf dem Neubau unterschreiten die einzelnen Teilquellen den Richtwert von 40 dB(A) nachts. In der Summe der Quellen jedoch ist der Richtwert um etwa 3 dB(A) überschritten.

Da die Quellen nahe an dem Immissionsort liegen, in einem horizontalen Abstand von etwa 15 m, die Quellen also „hoch“ sind, kann die hier festgesetzte Lärmschutzwand den Lärm nicht wirksam mindern. Die Richtwerte werden nicht eingehalten.

Unberücksichtigt bleiben zudem die technischen Anlagen.

Die vorstehenden Erwägungen machen deutlich, dass sich für unsere Mandantin, gerade auf dem Flurstück 93/21, durch den hier in Rede stehenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 die Besonnungs- und Belichtungssituation in einem Maße verschlechtert, welche nicht zumutbar ist.

Dies zeigt sich schon daran, dass in den Wintermonaten – November bis März - die Verschattung bereits ab 13.40 Uhr beginnt, in den Sommermonaten – April bis August – teilweise bereits ab 16.45 Uhr eine Verschattung zu verzeichnen ist und ab September die Verschattung ab 16.00 Uhr beginnt und im Oktober sogar schon ab 15.15 Uhr.

Vor diesem Hintergrund bleibt es bei der Forderung, die Baugrenze nach Westen zu verschieben, um die Problematik der Verschattung der Gebäude unserer Mandantin erträglich zu machen.

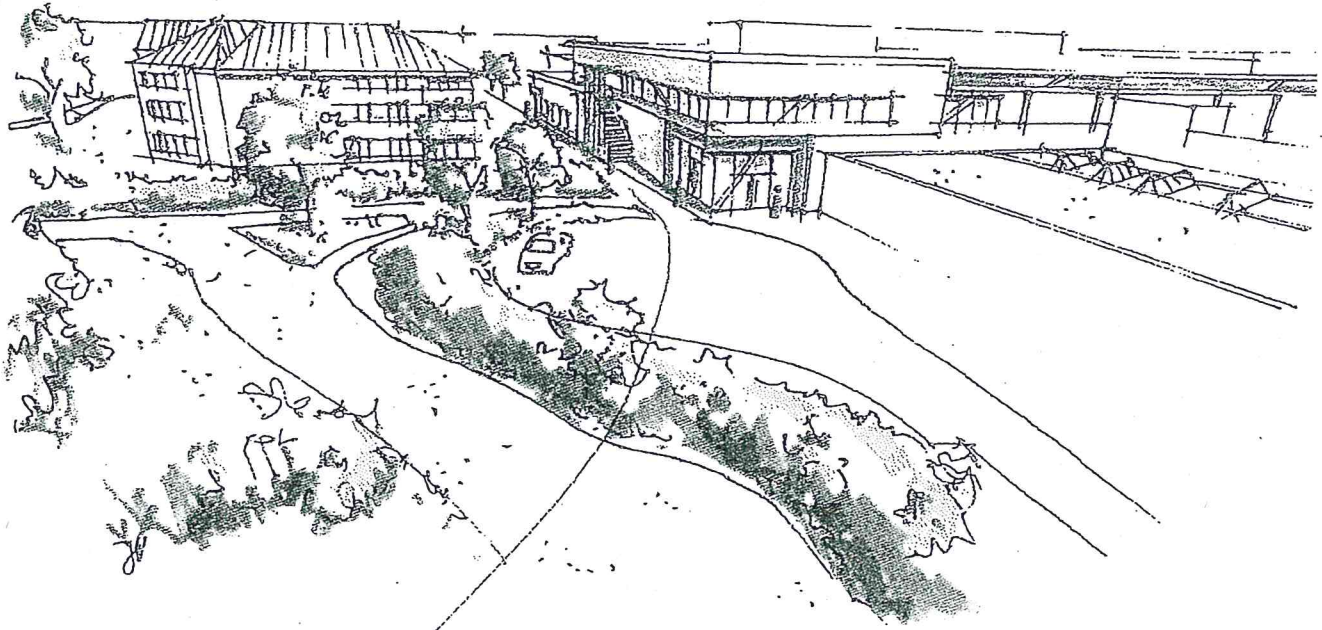
Wir bitten höflich, diesem Vorschlag nachzukommen.

Haben Sie vielen Dank für Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Angelika Leppin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

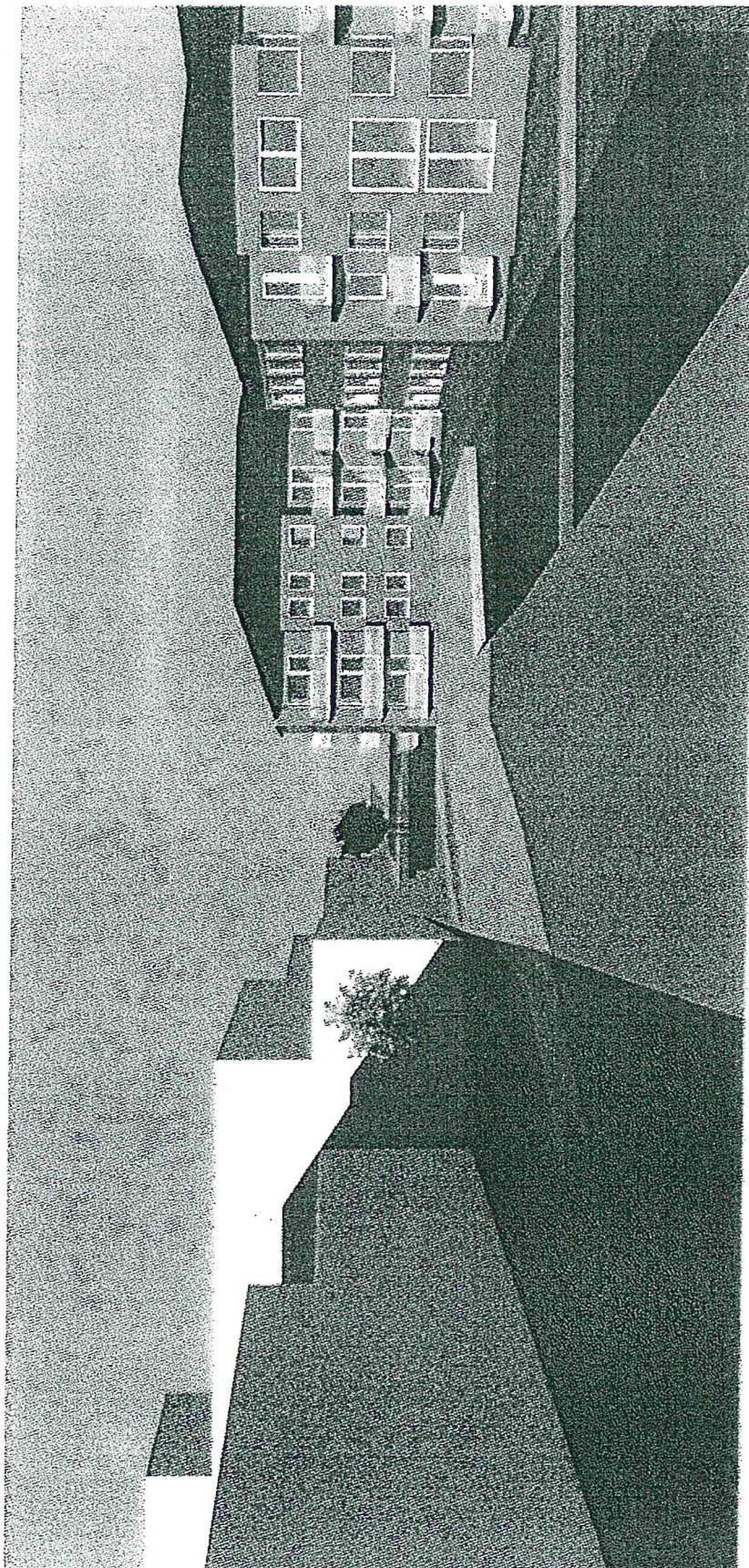
Anlage 1



Treppe als Zugang

Januar
Beginn der Verschattung: ca. 14.00h

Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a

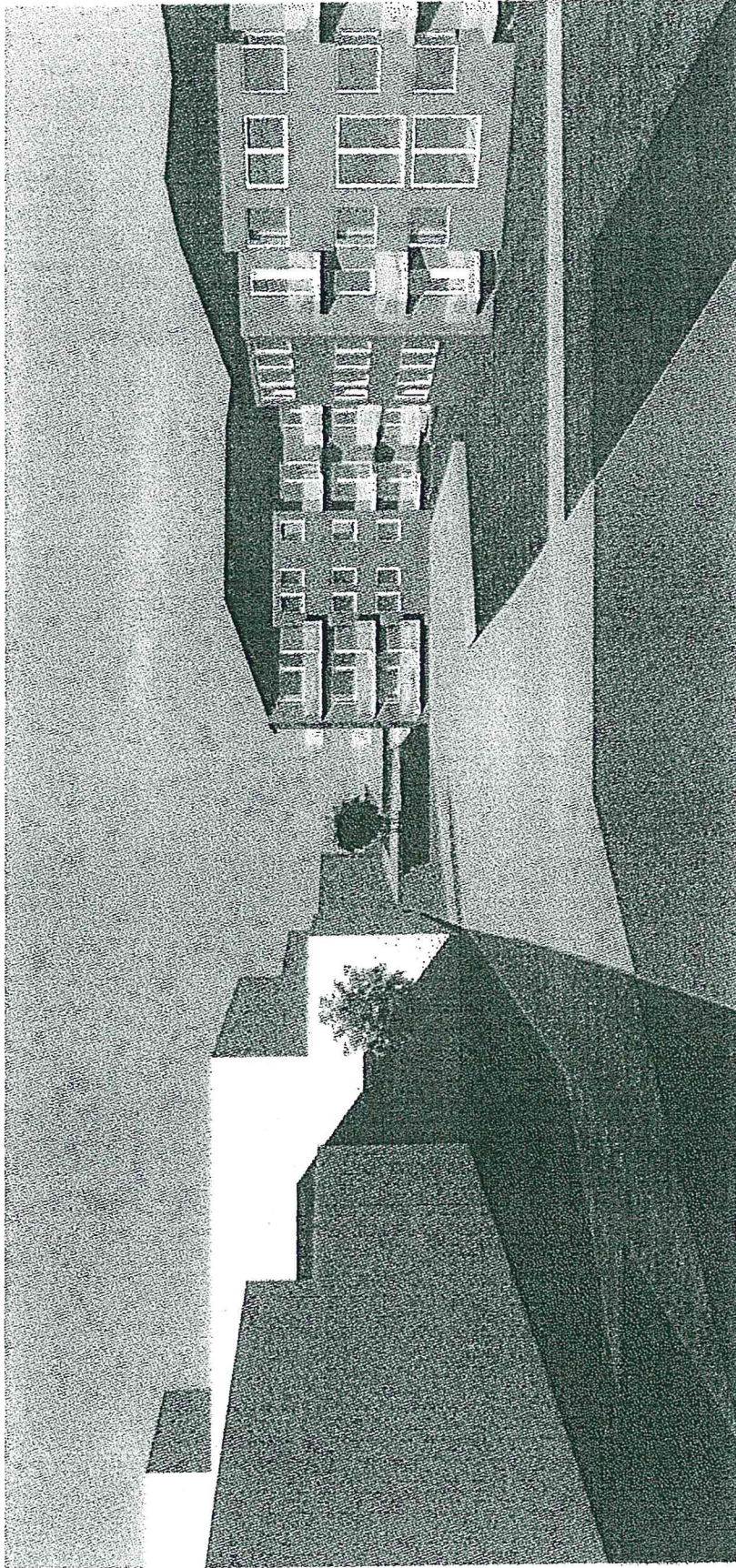


Anlagenkonzept 2

Jürjens Planungs GmbH, Fairkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

Februar
Beginn der Verschattung: ca. 14.30h

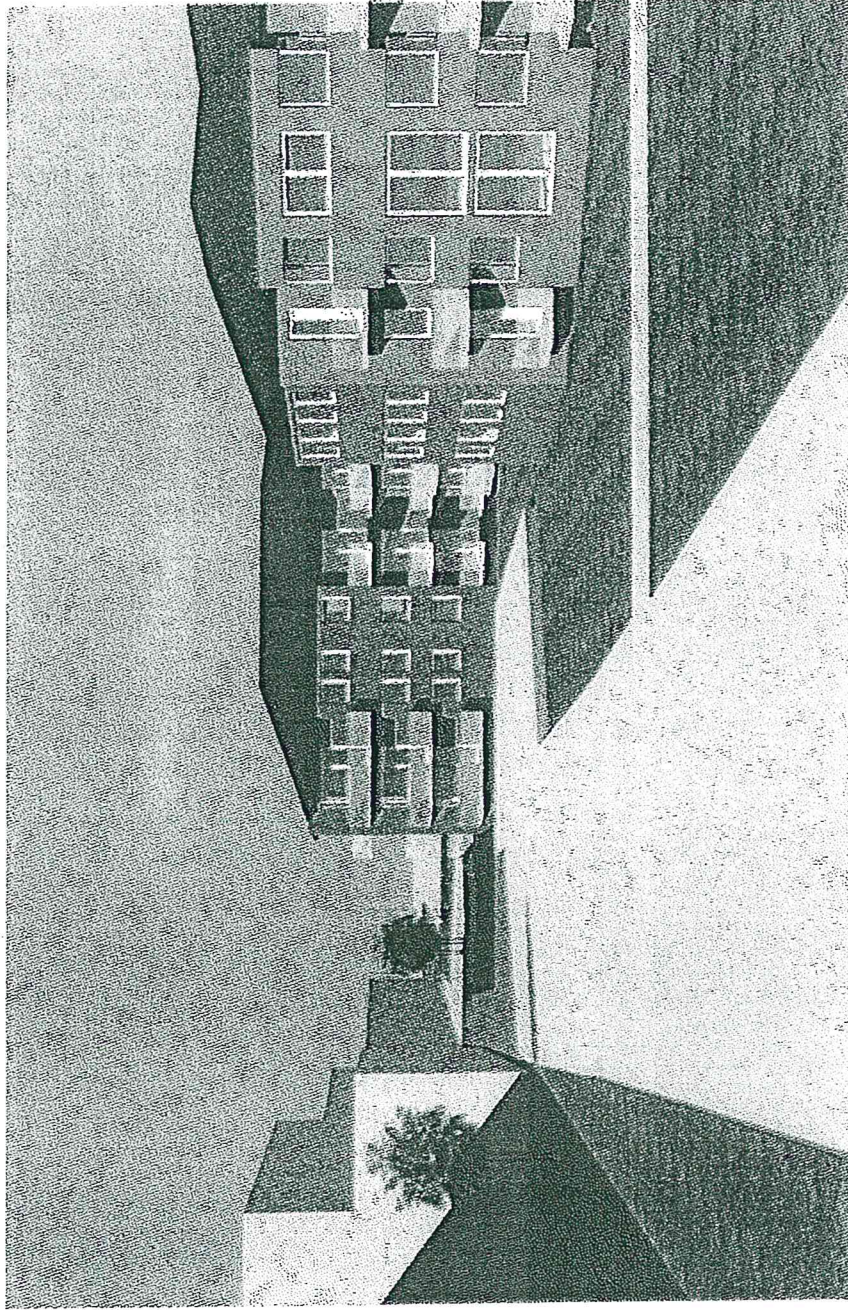
Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a



Jürjens Planungs GmbH, Farkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a

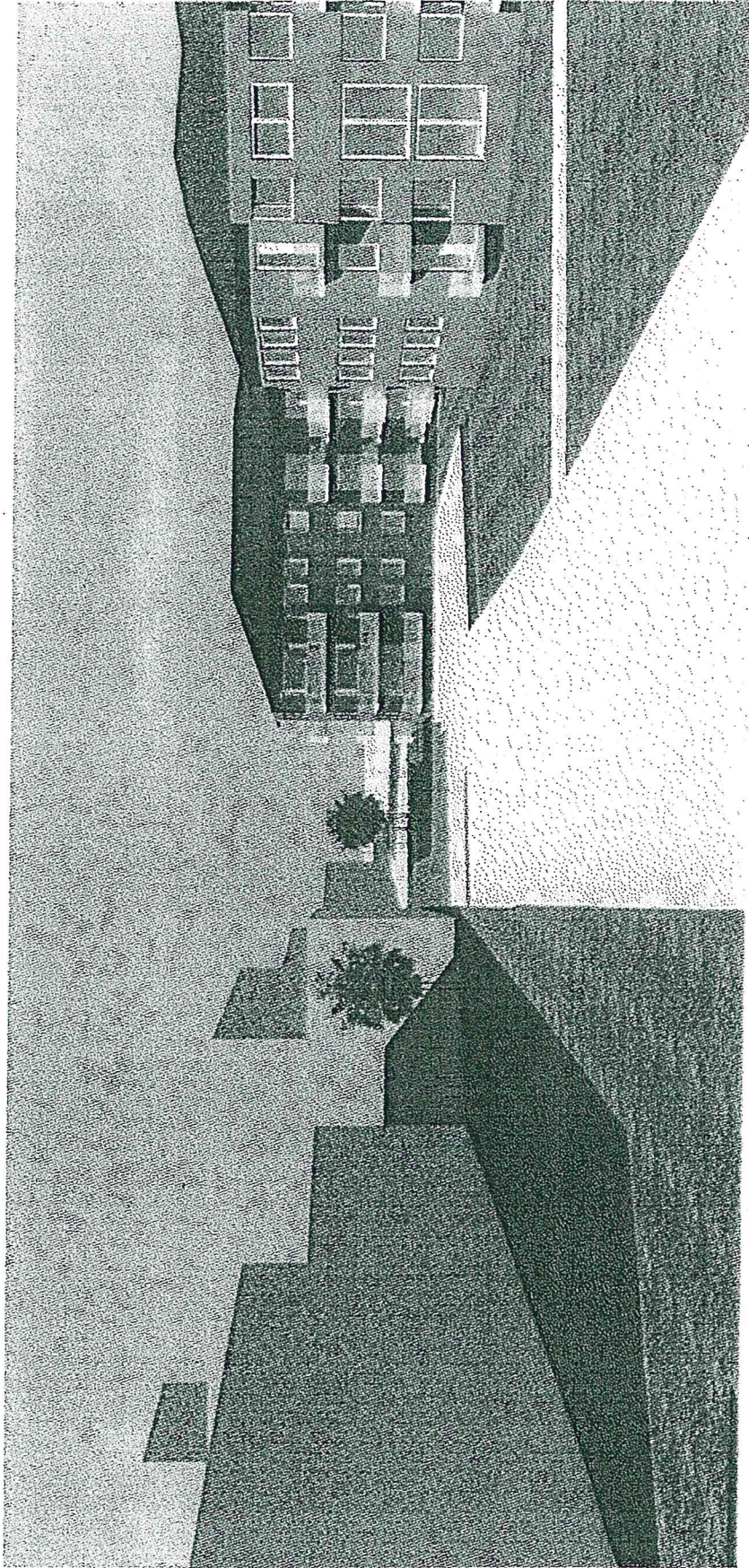
: ca. 15.00h



Jürjens Planungs GmbH, Fankenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

April
Beginn der Verschattung: ca. 16.45h

Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a

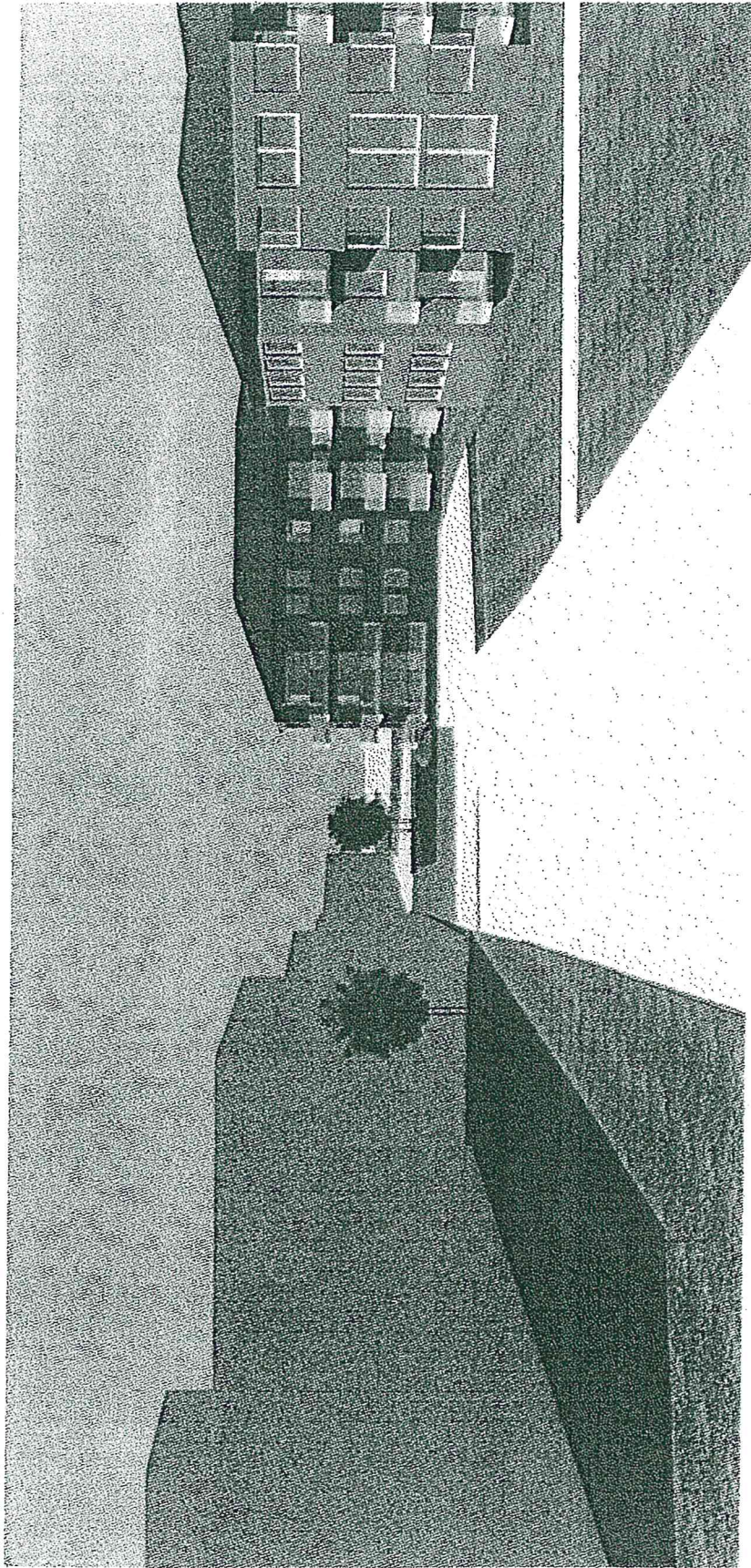


Jürjens Planungs GmbH, Finkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

Mai

Beginn der Verschattung: ca. 17.00h

Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a

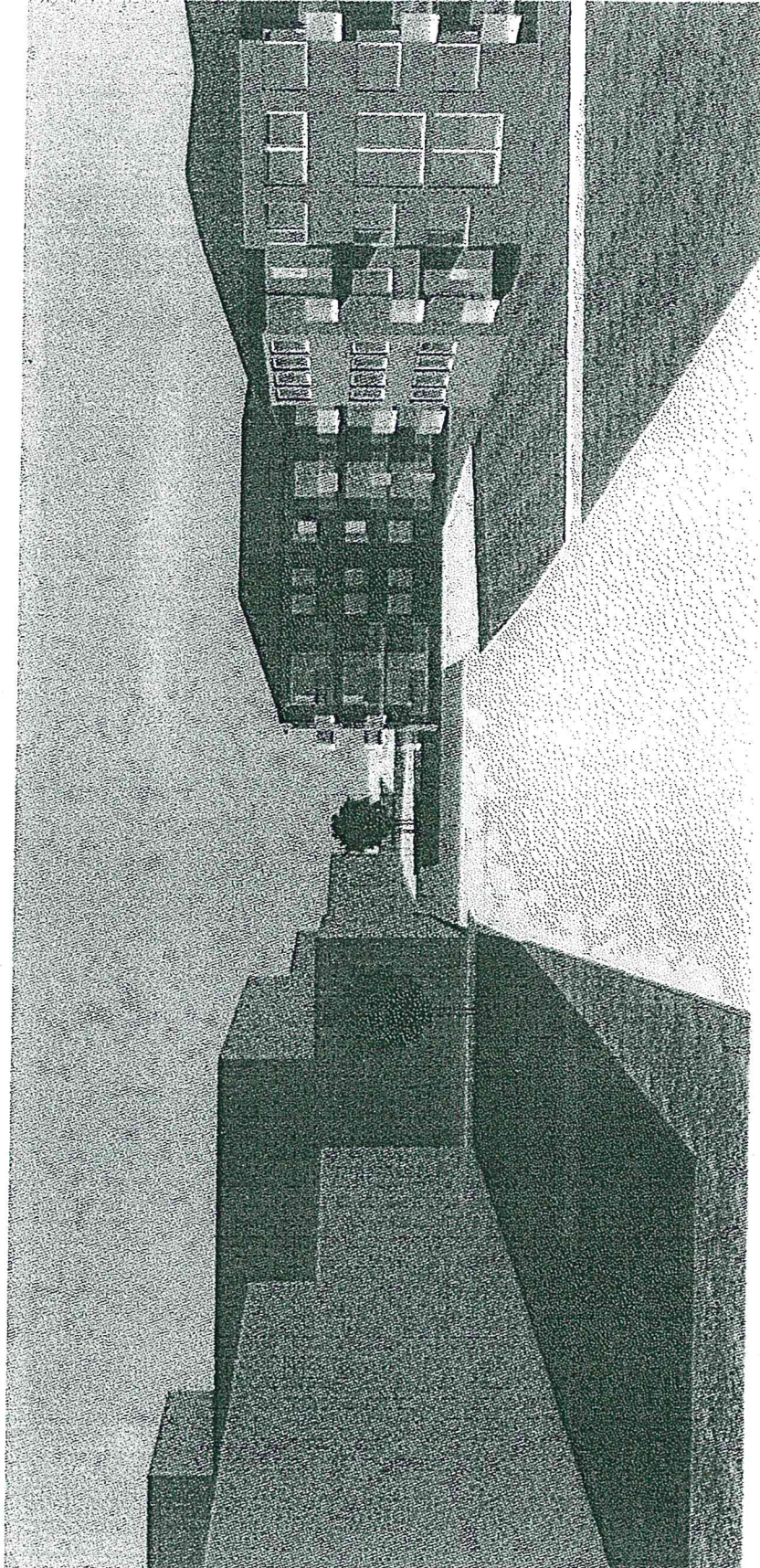


Jürjens Planungs GmbH, Farkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

Juni

Beginn der Verschattung: ca. 18.00h

Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a

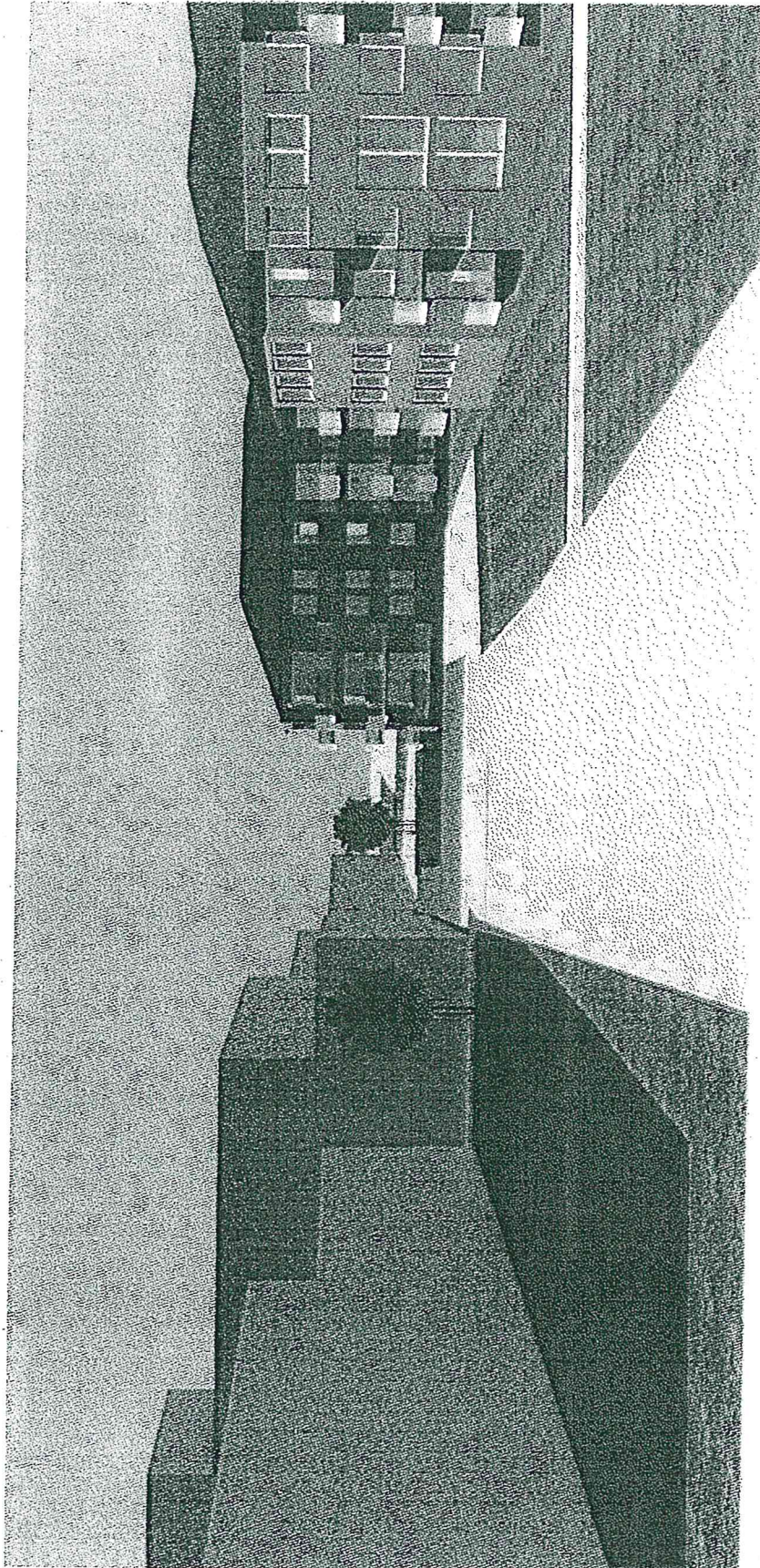


Jürjens Planungs GmbH, Farkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

Juli

Beginn der Verschattung: ca. 18.00h

Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a

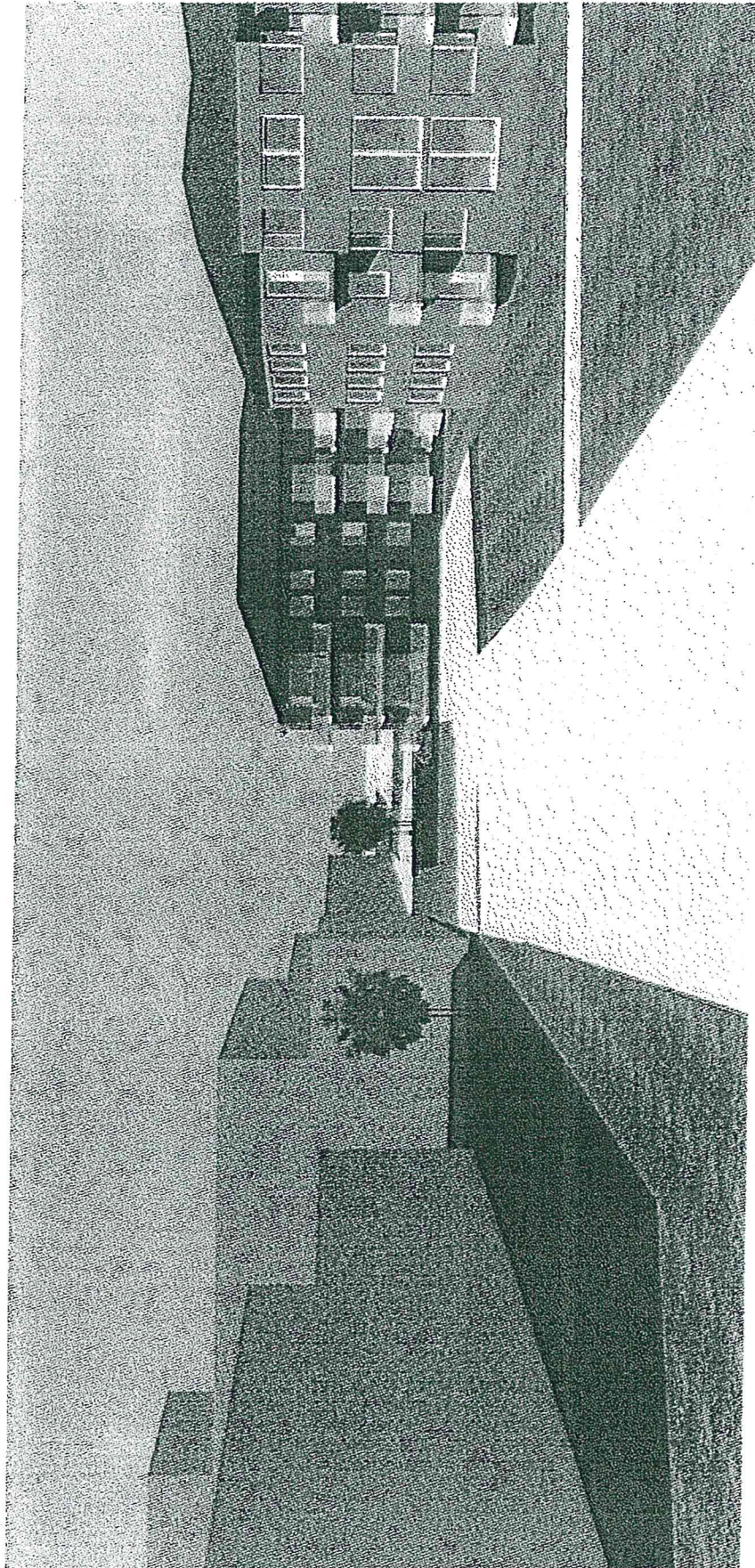


Jürjens Planungs GmbH, Finkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

August

Beginn der Verschattung: ca. 17.00h

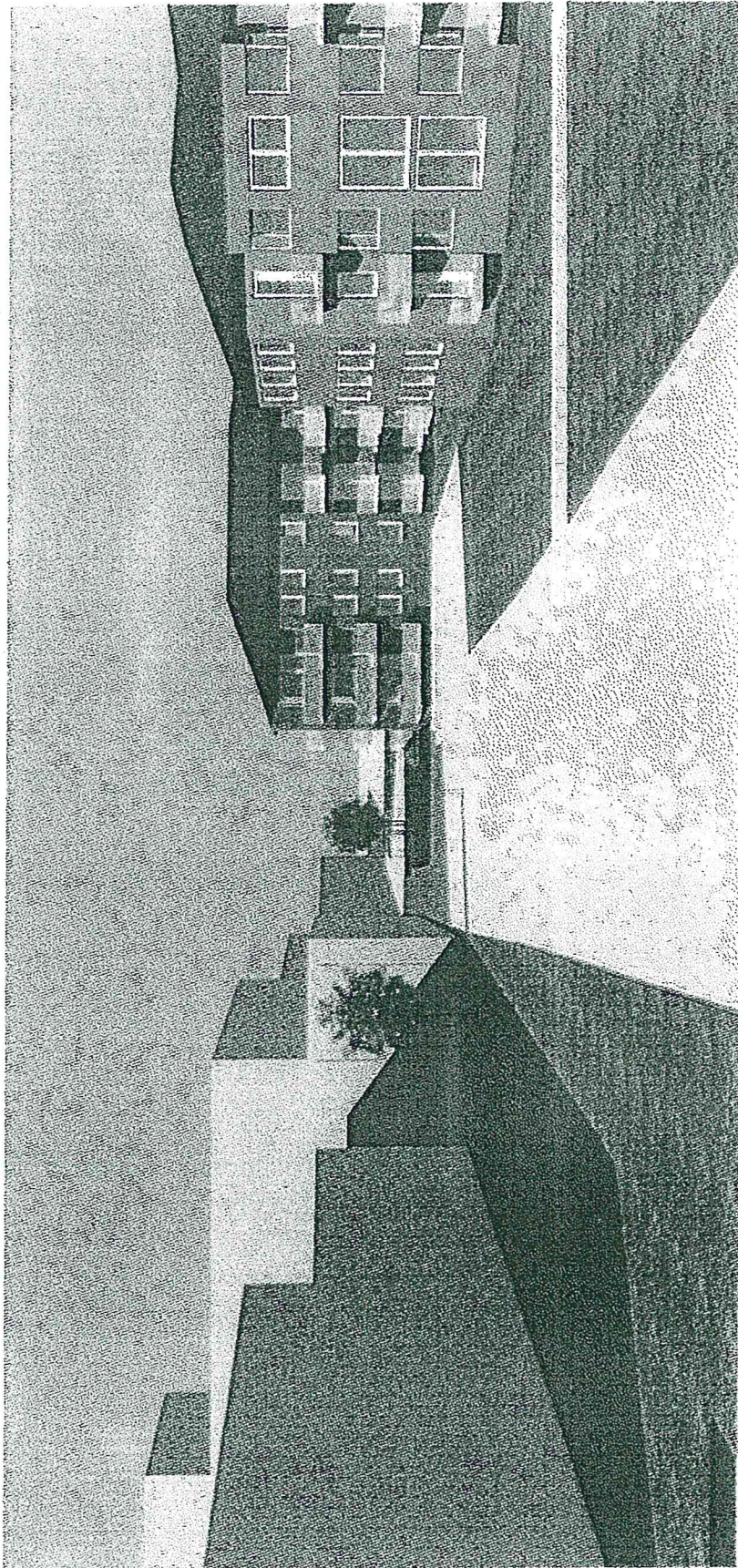
Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a



Jürjens Planungs GmbH, Farkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

September
Beginn der Verschattung: ca. 16.00h

Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a

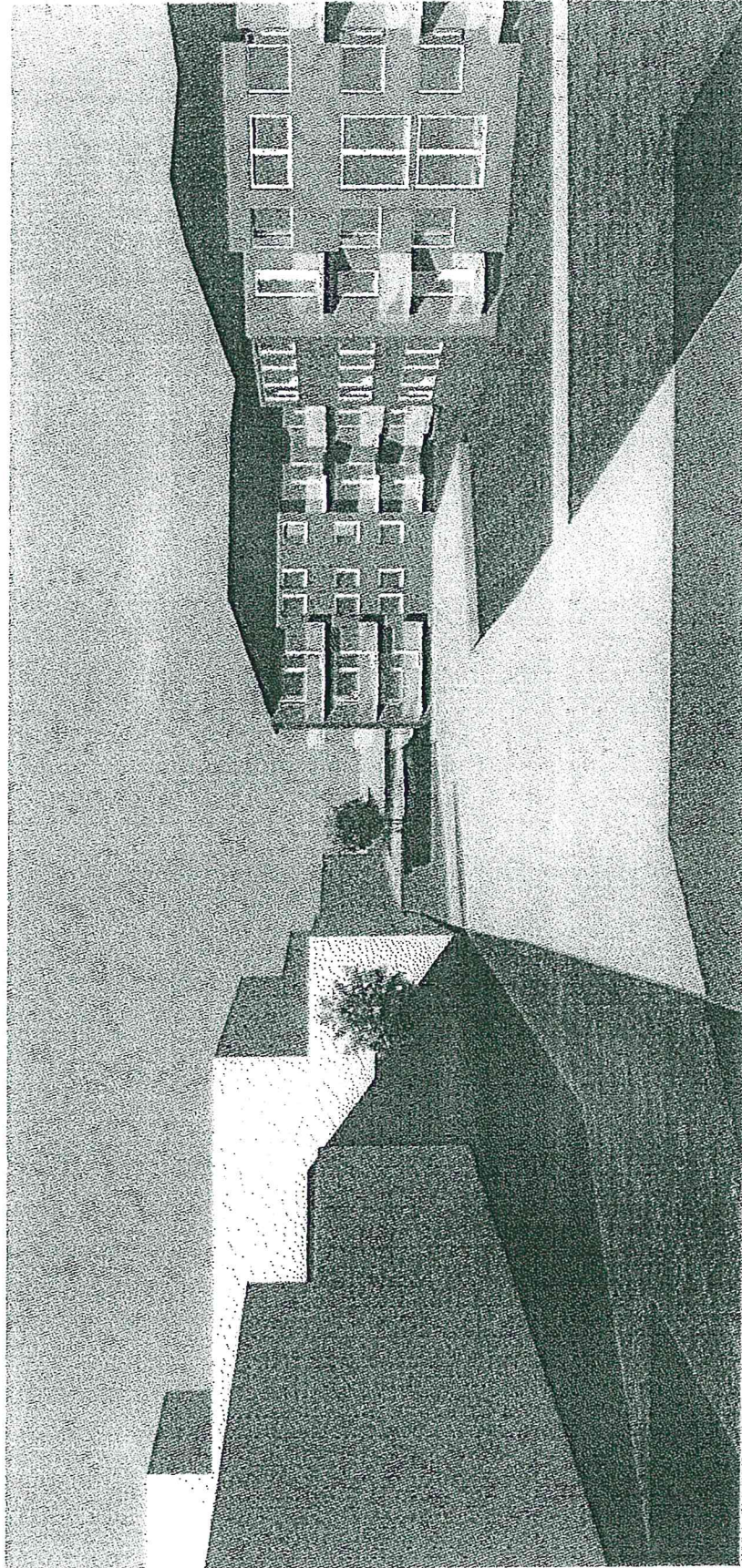


Jürjens Planungs GmbH, Farkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

Oktober

Beginn der Verschattung: ca. 15.15h

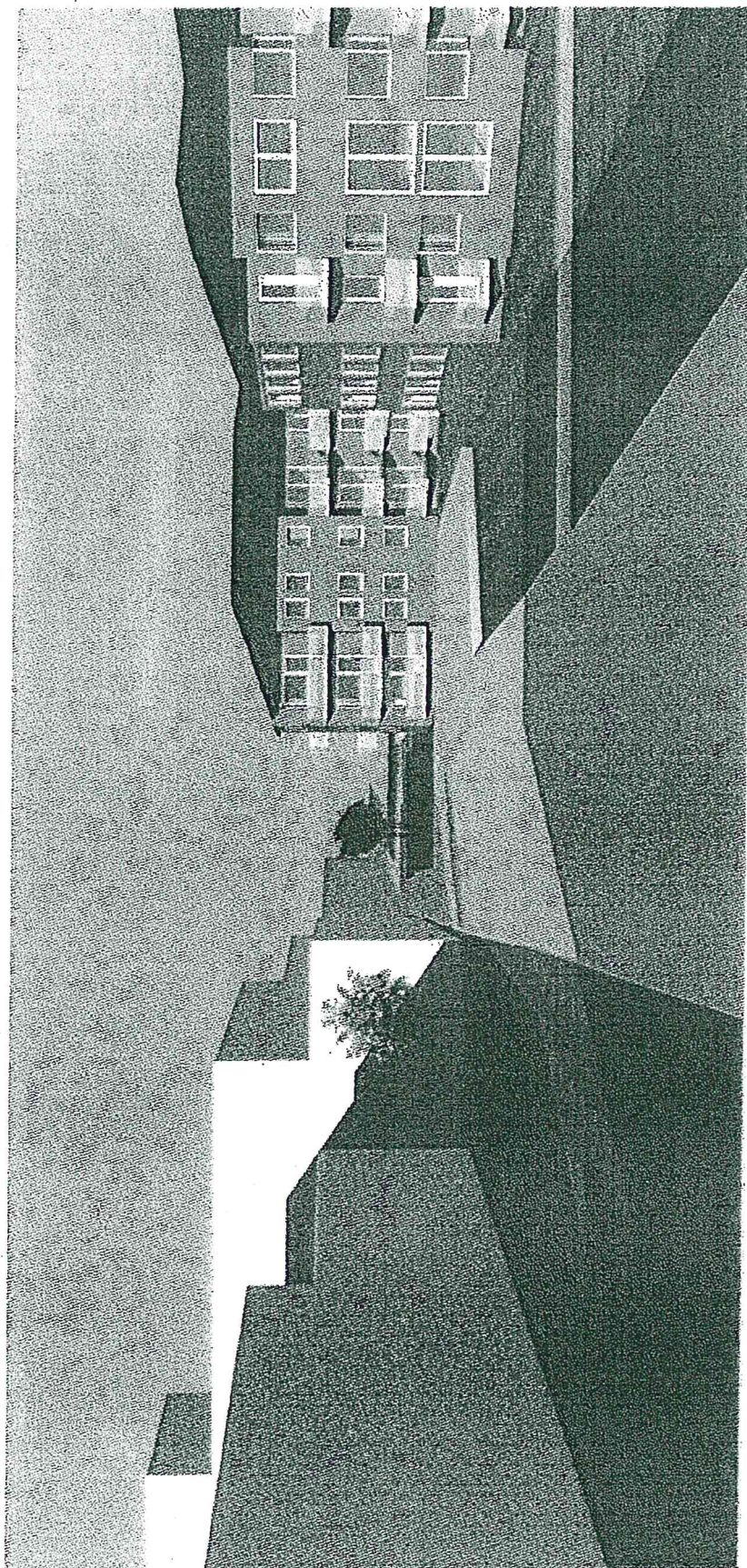
Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a



Jürjens Planungs GmbH, Farkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

November
Beginn der Verschattung: ca. 13.45h

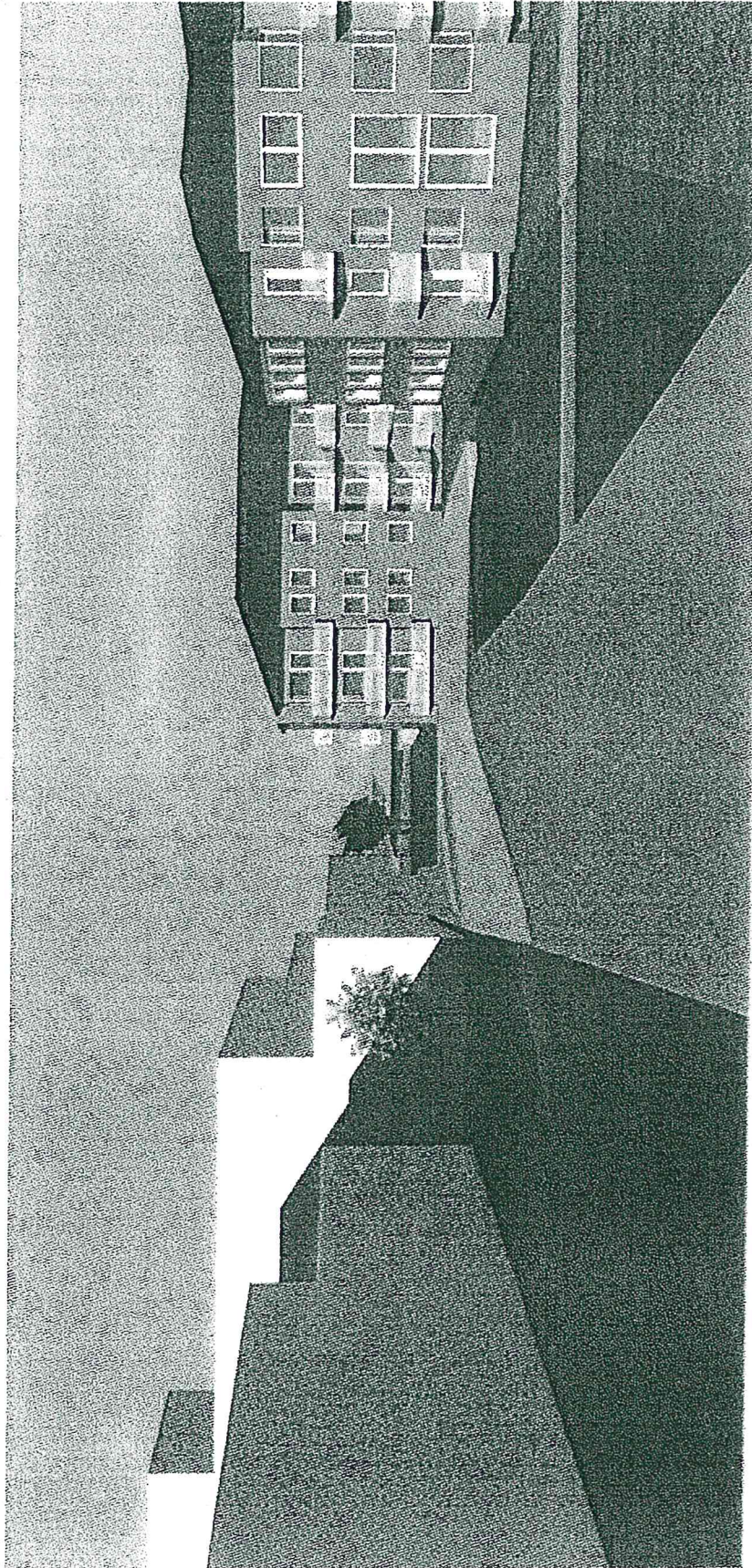
Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a



Jürjens Planungs GmbH, Fahrenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

Dezember
Beginn der Verschattung: ca. 13.40h

Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a



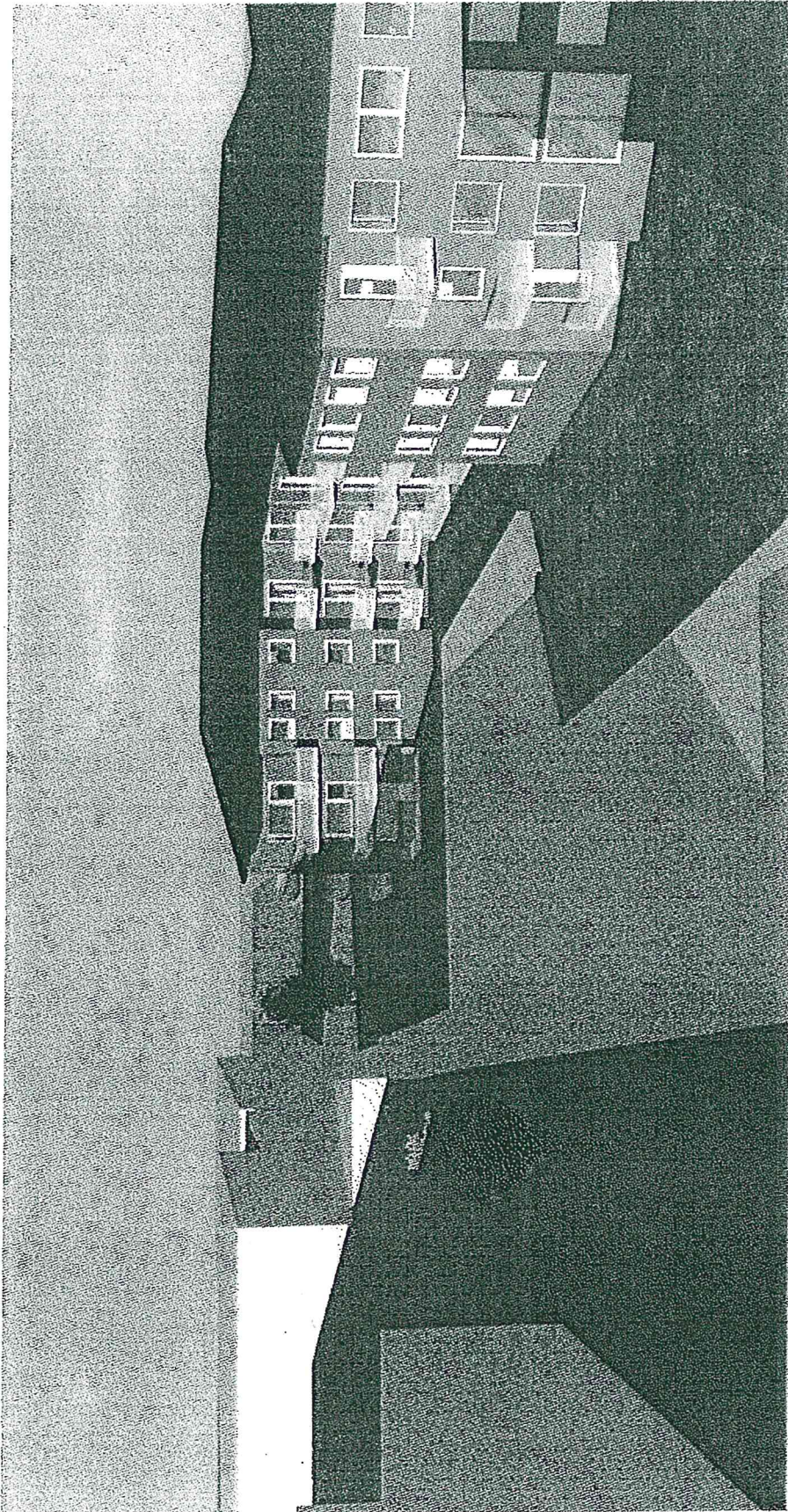
Jürjens Planungs GmbH, Farkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

Anlagenkonzept 3

Januar

Beginn der Verschattung im 2.OG: ca. 15.00h

Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a

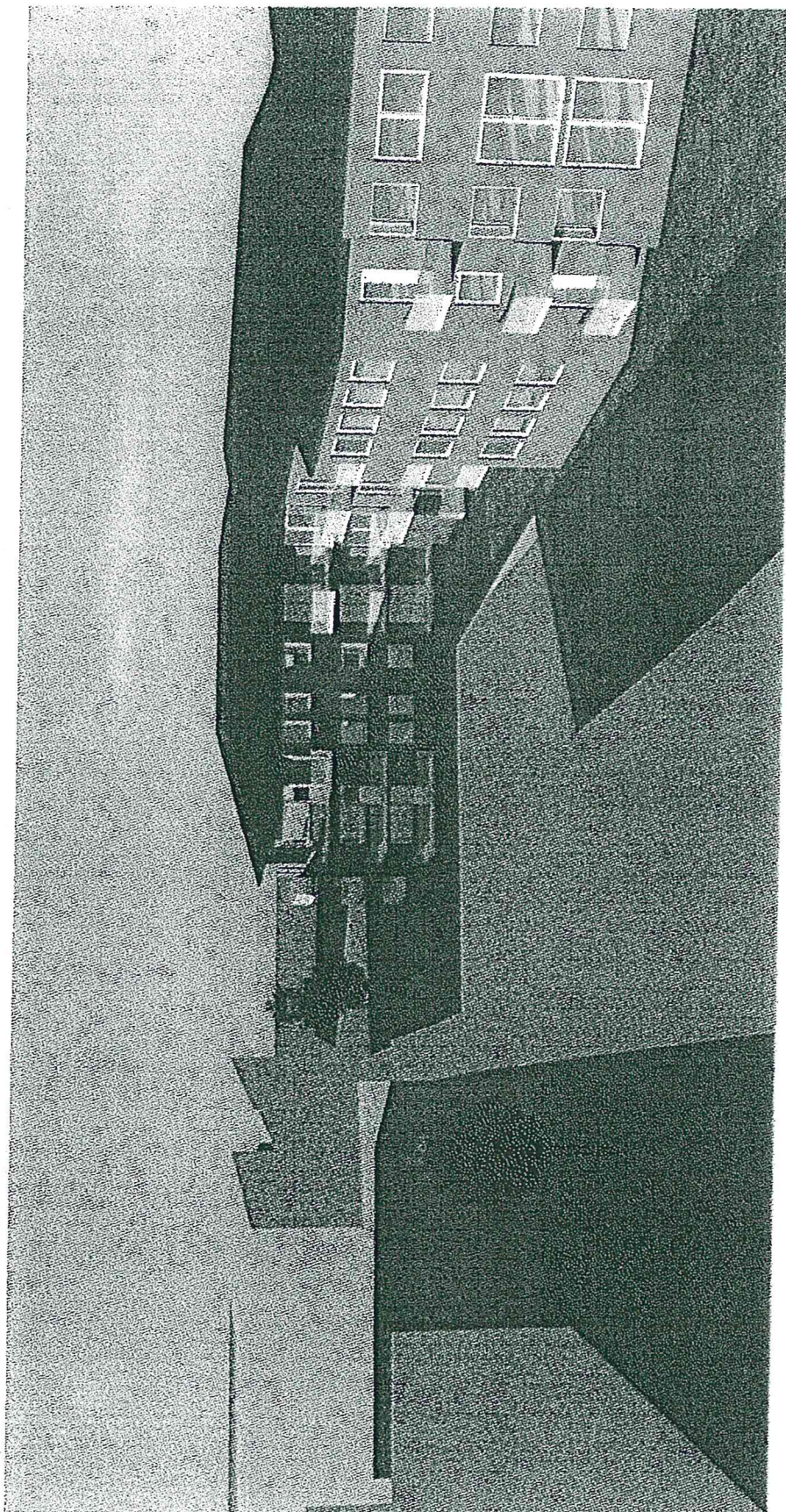


Jürjens Planungs GmbH, Farkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

März

Beginn der Verschattung: ca. 16.45h

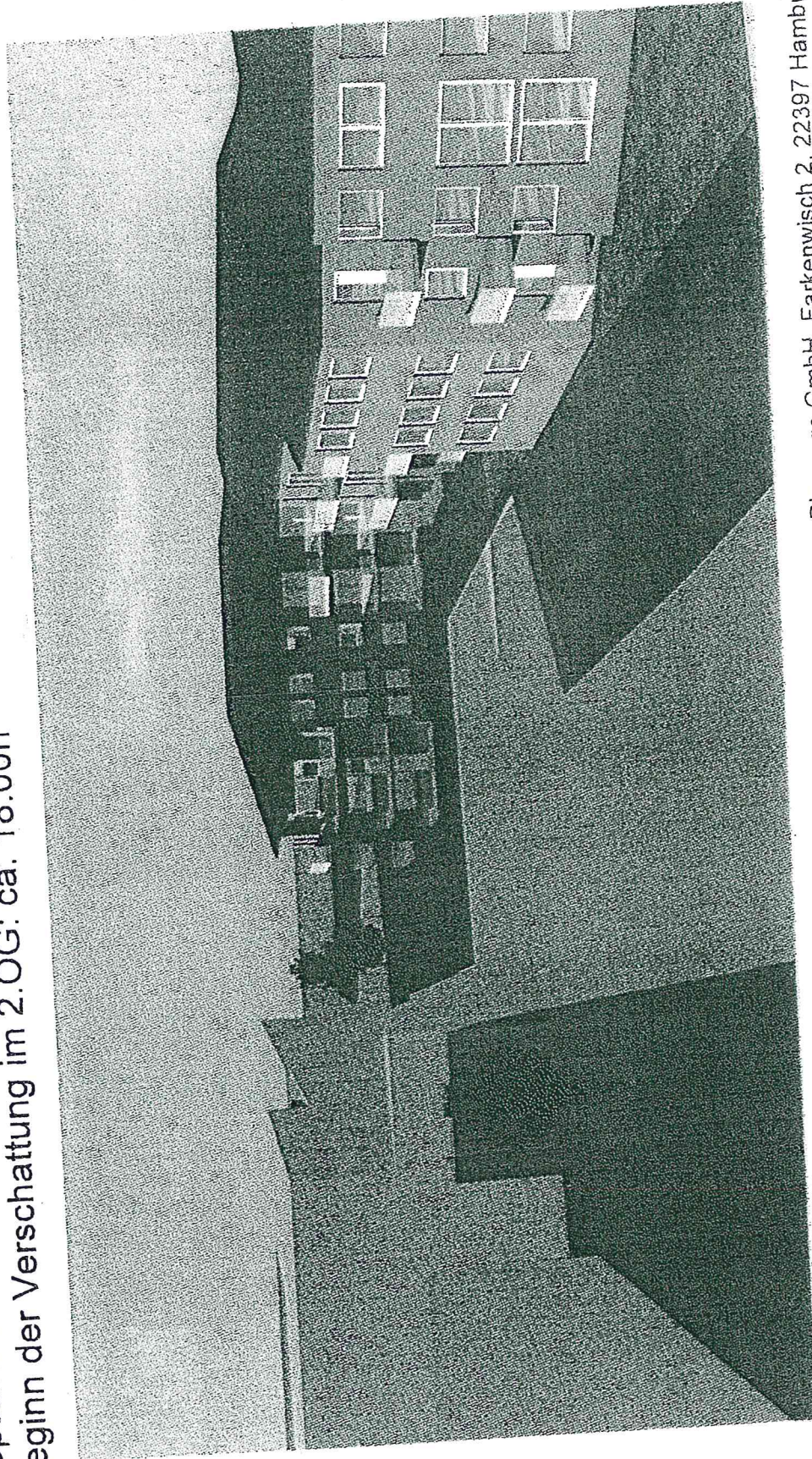
Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a



Jürjens Planungs GmbH, Finkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014

Erweiterung Herold-Center - B-Plan Vorlage Juni 2014
MFH Ochsenzoller Str. 163-171a

September
Beginn der Verschattung im 2.OG: ca. 18.00h



Jürjens Planungs GmbH, Farkenwisch 2, 22397 Hamburg
Datum: 07.07.2014