

Vfg.:  
1. 60.1 z. Ktn. R  
2. 60.1.10 z. Ktn. R  
3. z. Ktn.  
4. ~~Entscheid erteilt am:~~ 27.11.2018  
5. TOS-Festlegung  
Liste notieren  
6. zur FA -Akte  
i.A.:  
[Signature]

Von: [Redacted]

Gesendet: Mittwoch, 12. September 2018 16:48

An: Stadt Norderstedt - Stadtplanung

[Redacted]

Betreff: Bebauungsplan Nr 334 Norderstedt, „zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1“

Sehr geehrter Herr Röll,  
sehr geehrter Herr Kremer-Cymbala,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir kommen zurück auf das mit Ihnen am 05.09.2018 jeweils geführte Telefonat zum Bebauungsplan Nr 334 Norderstedt, „zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1“ und den hierzu im Internet verfügbaren Unterlagen.

Wie uns von Teilnehmern der öffentliche Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt, „zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1“ berichtet wurde, wurden bei der Veranstaltung im Vergleich zu den dem Aufstellungsbeschluss beigefügten Unterlagen aktualisierte Unterlagen vorgestellt. Die im Internet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334 verfügbaren Unterlagen entsprechend allerdings den Unterlagen, die bereits dem Aufstellungsbeschluss beigefügt waren.

Wir bitten Sie daher, uns sämtliche am 03.09.2018 vorgestellte Unterlagen kurzfristig elektronisch zukommen zu lassen bzw. im Internet verfügbar zu machen. Anderenfalls bitte wir Sie um eine kurze Bestätigung, dass die im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 03.09.2018 vorgestellten Unterlagen den Unterlagen entsprechen, die bereits dem Aufstellungsbeschluss beigefügt waren.

Vielen Dank für eine kurzfristige Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

Client Commitment. Innovative Solutions. Global Service.

We process your personal data in accordance with our [Privacy Notice](#). If you have any queries or would like to exercise any of your rights in relation to your personal data, please contact [Redacted]

Diese E-Mail wird für und im Namen der [Redacted] [Redacted] versendet.

[Redacted] ist eine Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht (limited liability partnership), mit eingetragenem Sitz in [Redacted] Vereinigtes Königreich, eingetragen in England und Wales, [Redacted] ist des Weiteren im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter [Redacted] eingetragen. Eine Liste der Partner kann unter der oben genannten Adresse, im Büro in München und im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter [Redacted] eingesehen werden.

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 20 / 0358 des StUV am 01.10.2020  
Hier: Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

[REDACTED] ist Teil einer globalen Rechtsberatungspraxis, deren Mitglieder gesonderte und rechtlich eigenständige Einheiten sind, die unter dem Namen [REDACTED] tätig sind. Jede [REDACTED] ist eine rechtlich getrennte Einheit, die nicht für die Handlungen oder Unterlassungen anderer [REDACTED] haftet und diese nicht rechtlich binden oder verpflichten kann. Eine umfassende Beschreibung der Struktur sowie eine vollständige Liste unserer Niederlassungen finden Sie unter [REDACTED]

Vertraulichkeit: Diese E-Mail sowie ihre Anhänge sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt, streng vertraulich und können geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie diese E-Mail bzw. ihre Anhänge versehentlich erhalten haben, dürfen Sie sie nicht vervielfältigen oder Dritten zeigen; bitte beantworten Sie diese E-Mail, um den Absender auf den Fehler hinzuweisen, und löschen Sie die E-Mail danach unverzüglich. Soweit nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart, übernimmt [REDACTED] bezüglich der Inhalte von E-Mails oder Anhängen keinerlei Haftung gegenüber Personen, die keine Mandanten der Kanzlei sind.

[REDACTED]

Per Kurier  
Stadt Norderstedt  
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Fachbereich Planung  
Bauleitplanung Garstedt  
Rathausallee 50  
22846 Norderstedt

Stadtverwaltung  
Norderstedt

01. OKT. 2018

Datum: 28.09.2018  
Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen:  
Name:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:

604 R.

Ø. H. Bosse z. Kts. ul. R.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt  
„zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1“**

Einwendungen der

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die [REDACTED] anwaltlich. Eine auf uns lautende Vollmacht werden wir nachreichen.

Die [REDACTED] (nachfolgende [REDACTED] genannt) ist Eigentümerin der sogenannten De-Gasperri-Passage in Norderstedt. Bei der De-Gasperri-Passage handelt es sich um ein Fachmarkt-Shopping-Center (Hybrid), das beinahe vollvermietet ist und in den Jahren 2013-2016 revitalisiert und teilweise neu errichtet wurde.

Namens und in Vollmacht der [REDACTED] erheben wir Einwendungen und fordern die Stadt Norderstedt dazu auf,

**von der Fortführung des Bauleitplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt „zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie-U1“ Abstand zu nehmen.**

Unsere Einwendungen begründen wir im Einzelnen wie folgt:

## **A. Zusammenfassung**

### **1.**

Die geplante Bauleitplanung verstößt gegen das Erfordernis der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB), da sie allein privaten Betreiberinteressen und nicht der Wahrung öffentlicher Belange dient.

### **2.**

Auch liegt ein Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) vor, da nicht alle Belange in die Abwägung eingestellt wurden, die hätten eingestellt werden müssen.

- Die gegenständliche Bauleitplanung führt zu einer faktischen Herabzonung des Grundstücks der [REDACTED] deren Eigentümerinteressen nicht ausreichend berücksichtigt wurden (§ 1 Abs. 7 BauGB).
- Außerdem missachtet die geplante Bauleitplanung aufgrund ihrer schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt des Stadtteilzentrums Garstedt die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

### **3.**

Schließlich fehlt es an der erforderlichen Erschließung des Vorhabens, da die Erhöhung der Verkehrsbelastung dazu führen wird, dass die Nutzung nur äußerst eingeschränkt möglich sein wird.

## **B. Sachverhalt**

Den unseren Einwendungen zugrunde liegenden Sachverhalt fassen wir wie folgt zusammen:

### **I. Örtliche Situation**

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Berliner Allee, welche wiederum westseitig auf der vollständigen Länge des Plangebietes an Wohnbebauung anschließt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die De-Gasperri-Passage. Die De-Gasperri-Passage grenzt unmittelbar an das Herold Center an, welches zusammen die Norderstedter Haupteinkaufslage bildet. In dem Südteil der De-Gasperri-Passage ist der Ankermieter Karstadt angesiedelt. Karstadt und das Plangebiet werden abgegrenzt durch die Zufahrt auf das Parkdeck der De-Gasperri-Passage.

An der Ostseite des Plangebietes verläuft die U-Bahn-Linie 1 welche wiederum ostseitig an ein Rewe-Center sowie einen wohl gemischt genutzten Immobilienkomplex (u. a. HypoVereinsbank, Fielmann, Commerzbank, Wohnunternehmen Planbeck) angrenzt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche bzw. einen Parkplatz sowie eine Tankstelle an.

Die im Norden an das Plangebiet angrenzende De-Gasperi-Passage ist in zentraler Lage des Norderstedter Stadtteils Garstedt gelegen und grenzt unmittelbar an das Herold-Center an, welches zusammen mit der De-Gasperi-Passage die Norderstedter Haupteinkaufslage bildet. Weitere zentralörtliche Einrichtungen und Dienstleistungen (unter anderem Ärztehaus, Verwaltung, Banken) im Umfeld unterstreichen dies. Die dichte Wohnbebauung sorgt für ein hohes Nahpotenzial. Der Standort ist mit öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) ideal angebunden.

Die De-Gasperi-Passage beinhaltet eine Gesamtmietfläche von ca. 23.600 m<sup>2</sup> sowie 403 Stellplätze. Wesentliche Mieter sind Saturn, Karstadt (inklusive Karstadt Sports) und Rewe (inklusive Getränkemarkt).

## II. Geplantes Bauvorhaben

Die Kaps Immobilien Invest I GmbH & Co. KG, Bosteler Feld 14 in 21218 Seevetal (nachfolgend „**Kaps**“ genannt) beabsichtigt, in dem Gebiet „zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1“ den Neubau von Wohn- und Gewerbeflächen mit Tiefgaragen. Es umfasst die Grundstücke 90/75, 90/77, 90/79 und 85/24 in der Gemarkung Garstedt (nachfolgend „**Bauvorhaben**“ genannt).

Geplant ist eine Mischnutzung von erdgeschossigem Gewerbe mit Einzelhandelsflächen sowie in den Obergeschossen einer zum Teil gewerblichen Nutzung für Büro- und Heilberufe und überwiegender Wohnnutzung. Das Gebäude erhält zwei Untergeschosse mit voraussichtlich circa 157 Stellplätzen für die Handelsnutzung, die Gewerbeflächen und die Wohnungen sowie die dazugehörigen Abstellräume.

Insgesamt sind circa 16.290 m<sup>2</sup> oberirdisch und ca. 7.800 m<sup>2</sup> unterirdisch geplant. Folgende Verkaufsflächen sieht die Projektbeschreibung des Bauherren Kaps im Erdgeschoss vor:

- Drogeriemarkt im Erdgeschoss: ca. 1.080 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 760 m<sup>2</sup>
- Apotheke im Erdgeschoss: ca. 835 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 450 m<sup>2</sup>
- Biomarkt im Erdgeschoss: ca. 930 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 640 m<sup>2</sup>

Auf Grundlage der allgemeinen Beschreibung des Bauvorhabens des Bauherren vom 16.03.2018 (nachfolgend „**Baubeschreibung**“ genannt) erfolgt die Zufahrt in die Tiefgarage des Bauvorhabens auf der Südseite des Gebäudes. Die Zufahrt der Anlieferung erfolgt über die Nordseite und die Ausfahrt zusammen mit den PKW auf der Südseite des Gebäudes.

## III. Aufstellungsverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Norderstedt beschloss in seiner Sitzung vom 17.05.2018 unter TOP 4 die Aufstellung und die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt „zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1“ (nachfolgend „**Aufstellungsbeschluss**“ genannt).

Folgende Anlagen waren dem Aufstellungsbeschluss beigefügt:

- Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
- Ausschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplans B 180 Norderstedt
- Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans
- Luftbild Bestand
- Bauungskonzept vom 08.03.2018
- Projektbeschreibung von SKAI Architekten vom 16.03.2018
- Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für ein Wohn- und Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss in Norderstedt, Grundstück Berliner Allee 4-12 der Caps Immobilien Invest I GmbH & Co. KG vom 15.03.2018
- Maßnahmendurchführung frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung

Weitere Unterlagen waren dem Informationssystem der Stadt Norderstedt nicht zu entnehmen.

Im Aufstellungsbeschluss werden folgende Planungsziele angegeben:

- Sicherung von Einzelhandelsflächen
- Sicherung von Flächen für den Geschosswohnbau
- Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung eines Abschnitts der Berliner Allee

Das Bauungskonzept vom 08.03.2018 wird im Aufstellungsbeschluss als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt, „zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1“ fand am Montag, den 03.09.2018 statt (nachfolgend „**Informationsveranstaltung**“ genannt). Allerdings liegen bislang keine gesicherten Erkenntnisse darüber vor, welche Pläne und Unterlagen tatsächlich vorgestellt wurden. Bei den seit dem 04.09.2018 im Internet verfügbaren Unterlagen handelt es sich um die bereits im Aufstellungsbeschluss beigefügten Unterlagen. Weitere Unterlagen und Pläne sind, trotz schriftlichen und mündlichen Nachfragen, im Internet nicht verfügbar. Insbesondere sind weder Bauleitplanentwürfe oder ein verkehrstechnisches Gutachten über das Internet verfügbar.

#### **IV. Erweiterungsanbau des vorhandenen Karstadt-Gebäudes**

Die [REDACTED] ist seit 15.03.2016 als Eigentümerin der an das Bauvorhaben nördlich angrenzende De-Gasperri-Passage in 22850 Norderstedt mit dem Ankermieter Rewe in das Grundbuch eingetragen (nachfolgend „**De-Gasperri-Passage**“ genannt).

Die im Zuge der Erweiterung der De-Gasperri-Passage für den 2. Bauabschnitt erteilte Baugenehmigung und der zugrundeliegende Bebauungsplan sind vom hiesigen Vorhabenträger Kabs im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens und eines Klageverfahrens angefochten worden. Eilanträge zur Vermeidung des Vollzugs der Baugenehmigung hat Kabs – nach den vorliegenden Unterlagen – nicht gestellt.

Im Normenkontrollverfahren gegen den zugrundeliegenden Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich das Ruhen des Verfahrens angeordnet (Schriftsatz der Klägerin zum Sachstand vom 05.03.2018), so dass hierzu noch keine abschließende Entscheidung bekannt ist.

Der aktuelle Stand des Verwaltungsrechtsstreits betreffend die Baugenehmigung ist nicht bekannt. Kabs hat am 18.03.2016 Klage gegen die erteilte Baugenehmigung eingereicht und auch hier das Ruhen des Verfahrens beantragt. Sowohl die Stadt Norderstedt als auch die Beigeladene [REDACTED] KG, Rechtsvorgängerin der [REDACTED] (nachfolgend [REDACTED] genannt), sind dem Antrag auf Ruhen des Verfahrens entgegengetreten. Nach den vorliegenden Informationen wurde die Klage bis heute nicht begründet. Ob das Gericht dem Antrag auf Anordnung des Ruhens des Verfahrens stattgegeben hat, ist nicht bekannt.

Im Rahmen der Klärung der für den 2. Bauabschnitt relevanten rechtlichen Fragen hat es allerdings am 12.02.2016 eine Besprechung zwischen der Stadt Norderstedt, Vertretern der [REDACTED] und der Eigentümerin gegeben. Herr Bosse (Baudezernent Stadt Norderstedt) soll im Hinblick auf die positiv beschiedene Bauvoranfrage des Nachbarn Kabs (Vollsortimenter mit 3.500,00 qm und Drogerie mit 1.000,00 qm) mitgeteilt haben, dass die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens noch vor großen Hürden stehe (städtebauliche Verträglichkeit, Stellplätze, Verkehrsbelastung), insbesondere auch mit Blick auf eine Erschließung, die an für sich nur über Flächen der [REDACTED] (heute der [REDACTED] realisiert werden könne. Insoweit sei Kabs auf eine Abstimmung mit der Nachbarin angewiesen.

### **C. Rechtliche Würdigung**

Nachdem bislang im Wesentlichen nur das Baukonzept vom 08.03.2018 bekannt ist, fehlt es an weitergehenden Unterlagen, wie zum Beispiel öffentlich einsehbaren Plänen. Das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Bauprojekt ist daher nur äußerst grob bekannt. Entsprechend wird nachfolgend von folgenden Prämissen ausgegangen, die dem Baukonzept vom 08.03.2018 zu entnehmen sind.

Auf Grundlage des somit derzeit bekannten Unterlagen und Informationen kann das geplante Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr 334 der Stadt Norderstedt „zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1“, Gebiet Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24 Flur 15 der Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt Berliner Allee nicht in rechtmäßiger Weise aufgestellt werden, denn diese Planung ist in mehrerer Hinsicht mit geltendem Bau- und Landesplanungsrecht unvereinbar (siehe hierzu bereits die vorstehende Zusammenfassung unter A.).

Im Einzelnen:

#### **I. Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB (Gebot der rechten Abwägung)**

Die Bauleitplanung verstößt gegen das Gebot der gerechten Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB.

1. Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gilt nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Plans und damit für jede seiner Festsetzungen (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl., § 1 Rn. 26). Erforderlich ist eine Bauleitplanung daher nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 24.03.2006, 10 B 2133/05, BauR 2006, 1696; Battis, a.a.O., § 1 Rn. 26). Bauleitpläne sind somit dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.09.2003, 4 C 11/01, NVwZ 2003, 2114; Beschluss vom 26.01.2010, 4 B 43/09, ZfBR 2010, 376; Urteil vom 27.03.2013, 4 C 13/11, ZfBR 2013, 673).

Der Gesetzgeber ermächtigt mit § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB die Gemeinde, diejenige städtebauliche Politik zu betreiben, die den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Beschluss vom 26.01.2010, 4 B 43.09 und Urteil vom 27.03.2013, 4 C 13/11). Eine Bauleitplanung muss daher einen boden-rechtlichen Bezug haben. Das bedeutet, dass die Bauleitplanung der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe bedarf (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 32). Ist eine Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, so ist sie rechtswidrig und damit nichtig (Battis, a.a.O., § 1 Rn. 26).

2. Keine Erfüllung dieser Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB

Die Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB liegen nicht vor.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte sind Bebauungspläne auch dann nicht erforderlich, wenn sie einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise dann auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird (allgemeine Meinung, vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 09.10.1996 – 4 B 480.96 –, BRS 58 Nr. 3; OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08 – Ziffer 2.2).

Tatsächlich soll mit der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dem Vorhabenträger Kabs ausschließlich ermöglicht werden, einen aus seiner Sicht wirtschaftlich Standort zu entwickeln. Eine Rechtfertigung durch nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB zu berücksichtigende Gründe ist nicht ersichtlich.

Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, dass es Kabs offensichtlich nicht darauf ankommt, im Plangebiet den Standort Garstedt zu entwickeln. Es wäre anderenfalls



nicht zu erklären, warum Kabs sich gegen die Erweiterung der De-Gasperi-Passage ausgesprochen und das Vorhaben angefochten hat, obwohl er selbst in keinerlei Rechten betroffen es. Es geht ihm alleine darum, das eigene Grundstück einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Andererseits ist, neben der De-Gasperi-Passage und dem Herold-Center, ein weiteres Einzelhandelszentrum nicht erforderlich. Wie sich insofern aus der Voranfrage des Vorhabenträgers Kabs und der hierzu in einer Besprechung mit der Stadt Norderstedt geäußerten Ansicht des Baudezernenten, Herr Bosse, geäußerten Ansicht, ist eine wesentliche Hürde des Bauvorhabens, dass eine städtebauliche Verträglichkeit nicht gesichert ist. Inwiefern eine solche nunmehr vorliegen soll, ist nicht bekannt.

Es soll allein im Interesse des Vorhabenträgers Kabs Bauland geschaffen werden.

Entsprechend kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in rechtmäßiger Weise erfolgen, da er gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebaulich nicht erforderlich ist.

## **II. Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB (Gebot der gerechten Abwägung)**

Des Weiteren liegt auch ein Verstoß der gegenständlichen Bauleitplanung gegen das Gebot der gerechten Abwägung vor (§ 1 Abs. 7 BauGB).

### **1. Inhalt des Gebotes der gerechten Abwägung**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB muss der Plangeber bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Das Gebot der gerechten Abwägung ist nach der Rechtsprechung verletzt (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, Az.: IV C 105/66, VerwRSpr 1970, 571), wenn

- eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet,
- in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss,
- die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder
- der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Vorliegend wurden in die Abwägung nicht alle Belange eingestellt, die im Sinne einer gerechten Abwägung hätten eingestellt werden müssen.

### **2. Nichtberücksichtigung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche)**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Dieser Planungsgrundsatz kann insbesondere einer solchen Bauleitplanung entgegen gehalten werden, durch welche an bestimmten Standorten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen werden sollen,

wodurch der zentrale Versorgungsbereich eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung erfahren würde (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rn. 130a).

Eine solche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs liegt dann vor, wenn durch ein Vorhaben das wirtschaftliche Umfeld des Einzelhandels verändert und die Konkurrenzsituation in relevanter Art und Weise verschlechtert wird. Relevant ist eine Veränderung und Verschlechterung dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Maßgeblich hierfür sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen.

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. In der Rechtsprechung ist jedoch anerkannt, dass regelmäßig Umsatzverluste von mehr als 10 % gewichtig sind. Dabei handelt es sich jedoch um keinen starren Grenzwert, jedoch zumindest um einen Anhaltswert (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07; OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936; OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005, Az.: 10 D 145/04, BeckRS 2005, 28722; OVG NRW, Urteil vom 02.10.2013, Az.: 7 D 19/13, BeckRS 2013, 57326; OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016, Az.: 7 D 89/14, BeckRS 2016, 53562; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.10.2017, Az.: 5 S 1003/16, BeckRS 2017, 137378; VGH Bayern, Urteil vom 13.12.2011, Az.: 2 B 07.377, IBRRS 2012, 2211).

Ebenfalls muss berücksichtigt werden, ob es sich um einen im Hinblick auf seine städtebauliche Funktionsfähigkeit stabilen zentralen Versorgungsbereich handelt oder um einen gleichsam vorgeschädigten Bereich. Auch kann die Gefährdung eines im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs hat, in die Würdigung einzustellen sein (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07; VGH Bayern, Urteil vom 13.12.2011, Az.: 2 B 07.377, IBRRS 2012, 2211). Vor diesem Hintergrund kann im Einzelfall auch bereits ein geringerer Schwellenwert eine städtebaulich relevante Umsatzumverteilung zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs indizieren. So hat beispielsweise das OVG NRW in einem Urteil vom 01.02.2010 - Az.: 7 A 1635/07 festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von 7,9 bis 8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs und damit zu seiner Störung führen kann.

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt mit der gegenständlichen Bauleitplanung einen zusätzlichen Standort für Einzelhandel im Stadtteilzentrum Norderstedt-Garstedt zu schaffen. Allerdings ist ein solcher nicht erforderlich und ergibt sich insbesondere auch nicht durch die planerischen Aussagen des Flächennutzungsplans 2020 (Stand: April 2008). Dort heißt es auf Seite 50 wörtlich:

*„Stärkung der zentralörtlichen Funktionen in Norderstedt-Mitte und Garstedt. Erhalt und Stärkung der historischen Ortsteilzentren und Ausbau dezentraler Nahversorgungseinheiten. Beschränkung des großflächigen Einzelhandels auf nicht zentrenrelevante Sortimente an dezentralen aber verkehrsgünstigen Standorten.“*

Wie sich weiter auf dem Flächennutzungsplan 2020 ergibt, sind die vorhandenen Zentren (u. a. Herold Centrum) zu stärken.

Ein weiterer Standort ist im Stadtteilzentrum Garstedt somit nicht erforderlich. Im Gegenteil führt das Bauvorhaben nur dazu, dass der vorhandene Standort der [REDACTED] geschwächt wird.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte sind aber Bebauungspläne nicht städtebaulich erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird (allgemeine Meinung, vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 09.10.1996 – 4 B 480.96-, BRS 58 Nr. 3; OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08- Ziff. 2.2). So liegt es – wie dargestellt – hier.

Auch wegen fehlender städtebaulicher Erforderlichkeit ist die gegenständliche Bauleitplanung daher rechtswidrig.

### 3. Faktische Herabzonung

Des Weiteren ist auch vor dem Hintergrund, dass die abwägungserheblichen Eigentümerbelange der [REDACTED] in keiner Weise berücksichtigt wurden, da deren Grundstück in Folge der gegenständlichen Bauleitplanung faktisch „herabgezont“ würde, ein Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu besorgen.

#### a. Grundsätze der Rechtsprechung zur Herabzonung

Für die herabzonende Überplanung von Bebauungsplangebieten hat die Rechtsprechung folgende Grundsätze aufgestellt:

Eine herabzonende Planung ist nur gerechtfertigt, wenn die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstigen Belangen zurückgestellt werden. Das Eigentum ist deshalb bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen (vgl. Gaentzsch, in: Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn. 78; Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 02.03.1999, Az.: 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226; Beschluss vom 19.12.2002, Az.: 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727).

Insbesondere bei der Änderung und Aufhebung eines Bebauungsplans ist der Ermessensspielraum der Gemeinde gegenüber einer Neuaufstellung beschränkt. Denn die Gemeinde hat das entstandene schutzwürdige Vertrauen des Betroffenen – namentlich des Eigentümers – zu berücksichtigen (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.10.2006, Az.: 4 NB 20/06, ZfBR 2007, 150).

Das Interesse des planbetroffenen Eigentümers an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes einschließlich der Beibehaltung der bisherigen Planungsrechte ist dabei stets abwägungserheblich (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 20.08.1992, Az.: 4 NB 3/92, NVwZ 1993, 468; Beschluss vom 20.01.1995, Az.: 4 NB

43/93, BauR 196, 63; Beschluss vom 19.12.2002, NVwZ 2003, 727; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rn. 197).

Bei der Änderungsplanung ist daher die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke in die Abwägung einzubeziehen, einschließlich des Interesses des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.10.2006 zum Az.: 4 NB 20/06, ZfBR 2007, 150; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rn. 197). Dies gilt insbesondere, wenn sich die Planänderung für die Planbetroffene als nachteilig erweist (vgl. Oberverwaltungsgericht NRW, Urteil vom 27.11.1992, Az.: 11 A 40/88.NE, ZfBR 1993, 202). Besteht ein Recht zur Überbauung, so kommt der Einbeziehung dieses Rechts erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss (vgl. Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 19.12.2002, Az.: 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727).

Diese Rechtsprechung ist in erster Linie für eine unmittelbar herabzonende Planung in einem Plangebiet entwickelt worden, durch welche die im Plangebiet angesiedelten Eigentümer unmittelbar betroffen sind.

b. Anwendung auf den vorliegenden Fall

Vorliegend ist das Grundstück der [REDACTED] unmittelbar betroffen, da das Grundstück durch die gegenständliche Bauleitplanung faktisch herabgezont wird.

Sofern die gegenständliche Bauleitplanung in Kraft treten und der nunmehr geplante Einzelhandel realisiert würde, bestünde die erhebliche Gefahr, dass hierdurch die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks der [REDACTED] gefährdet würde. Denn durch die geplante Bauleitplanung würde in der Stadt Norderstedt ein neues Einzelhandelszentrum (u. a. mit einem neuen Drogeriemarkt und einem neuen Biomarkt) mit einer zu erwartenden Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.900 m<sup>2</sup> zugelassen.

Da die Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung somit zur Folge hätte, dass der Einzelhandel auf dem Grundstück der [REDACTED] wirtschaftlich nicht mehr in gleichem Maße betrieben werden kann, handelte es sich mit der Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung um eine faktische Herabzonung des Standortes der [REDACTED].

Dementsprechend sind diese zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Anwesen der [REDACTED] eine zwangsläufige Folge der gegenständlichen Bauleitplanung. Somit sind diese Auswirkungen auf das Eigentum unserer Mandantin als abwägungserhebliche Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Diese abwägungserheblichen Belange wurden jedoch bislang in keiner Weise berücksichtigt und können bei ordnungsgemäßer Ermittlung auch nicht in abwägungsfehlerfreier Weise zurückgestellt werden.

Auch aus diesem Grund kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in rechtmäßiger Weise erfolgen.

### **III. Verstoß gegen Erfordernis der Erschließung der Bauvorhabens**

Schließlich verstößt die Bauleitplanung auch gegen das Erfordernis der gesicherten Erschließung und damit Nutzungsmöglichkeit eines geplanten Bauvorhabens.

Wie sich im Zuge der Erweiterung der De-Gasperri-Passage gezeigt hat, ist insbesondere die Verkehrsanbindung am Knotenpunkt Berliner Allee bereits sehr hoch. Teilweise sind Anpassungen der verkehrsabhängigen Steuerung erforderlich.

In der verkehrstechnischen Stellungnahme zur Erweiterung der De-Gasperri-Passage durch die ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB vom 18.02.2013 heißt es hierzu bereits:

*„Die Erschließung der Erweiterung Karstadt ist daher mit der vorhandenen Knotenpunktgeometrie gesichert. Ein Aus- bzw. Umbau ist nicht erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planung wird empfohlen, eine Anpassung der verkehrsabhängigen Steuerung vertieft zu prüfen.“*

Das Bauvorhaben geht derzeit davon aus, dass ein Parkhaus mit einer Fläche von 7.800,00 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen errichtet werden soll. Weiter sind 160 PKW-Stellplätze für Anwohner und Kunden des Bauvorhabens geplant. Zusammenfassend wird das Bauvorhaben somit massiv auf die Verkehrssituation vor Ort Einfluss nehmen. Gelöst werden soll dies (offenbar) mittels eines Kreisverkehrs Berliner Allee / Ochsenzoller Straße.

Es ist aber bereits heute zu erwarten, dass ein Kreisverkehr an der Berliner Allee / Ochsenzoller Straße die Ein- und Abfahrt auf die Berliner Allee nicht lösen wird. Hierzu gibt es – nach hiesiger Kenntnis - keinerlei Lösungsansätze in der Bauleitplanung. Die Erschließung ist damit nicht gesichert. Die Leistungsfähigkeit der Berliner Allee als zentrale Zubringerstraße zum Bauvorhaben wird nicht ausreichen.

Verschärft wird die Verkehrsbelastung auch dadurch, dass die Warenanlieferung nordseitig in der Nähe zur Parkdeck-Zufahrt der De-Gasperri-Passage erfolgen wird. Entsprechend wird in unmittelbarer Nähe zueinander, Verkehr vonseiten der De-Gasperri-Passage und des Bauvorhabens auf die Berliner Allee erfolgen. Auch hierbei ist zu erwarten, dass dies die Leistungsfähigkeit der Berliner Allee überfordern wird. Lösungsansätze sind – nach hiesiger Kenntnis – nicht ersichtlich.

Entsprechend fehlt es bei dem Bauvorhaben an der erforderlichen verkehrstechnischen Erschließung, so dass die gegenständliche Bauleitplanung auch aus diesem Grunde nicht in rechtmäßiger Weise aufgestellt werden kann.

### **IV. Ergebnis**

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die gegenständliche Bauleitplanung rechtmäßig nicht in Kraft treten kann.

Insofern verstößt die Bauleitplanung gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB), gegen das Gebot der gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie dem Gebot der erforderlichen Erschließung.

Die THCGRF behält sich ausdrücklich vor, weitere Einwendungen gegen die streitgegenständliche Bauleitplanung vorzubringen, sobald weitere Unterlagen allgemein verfügbar sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Partner | Rechtsanwalt