

- 1. 60.1 z. Ktn. 20.08.2022
- 2. 60.1. Krae z. Ktn. Krae
- 3. z. Ktn.
- 4. Zwischenbescheid erteilt am: 24.08.2022
- 5. IÖP-Fachdienst.-Private
- 6. Liste notieren *erk.*
- 6. zur fr. Bet -Akte
- i.A.: [redacted]

Stadt Norderstedt
- Der Bürgermeister -
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

23. AUG. 2022

601 223/81

Bitte stets angeben:

Akten-Nr. 00774/22

vorab per E-Mail:
stadtplanung@norderstedt. de

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Hamburg, 22.08.2022 / gr

- Partner:
- [redacted] Fachanwalt für Familienrecht
 - [redacted] Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 - [redacted] Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 - [redacted] Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 - [redacted] Fachanwalt für Arbeitsrecht
 - [redacted] Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Erbrecht
 - [redacted] Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 - [redacted] Fachanwalt für Arbeitsrecht
 - [redacted] Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Mediatorin
 - Angestellte Rechtsanwälte:
[redacted] Fachanwältin für Verwaltungsrecht
 - [redacted] Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 - [redacted] Rechtsanwältin
 - [redacted] Rechtsanwalt

[redacted] / Stadt Norderstedt; **Bebauungsplan Nr. 349 der Stadt Norderstedt; "Nördlich Friedrich-Ebert-Straße" sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplans**
Hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten anwaltlich die Interessen des Herrn [redacted], [redacted]
[redacted] Auf uns lautende Vollmacht **liegt bei.**

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks [redacted]
[redacted] der Gemarkung Garstedt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein genehmigtes Wohngebäude mit zwei vermieteten Wohneinheiten. Es wurde vor 1945 errichtet. Zuletzt wurde im Jahr 1976 ein Umbau genehmigt.

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: 22/0345 des StuV am 15.09.2022
Hier: Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- 2 -

Dieses Grundstück soll als Fläche für den Bauhof überplant werden. Die Begründung zum Bebauungsplan nimmt die Existenz des Wohngebäudes zur Kenntnis,

Ziffer 1.4, 1.5 der Bebauungsplanbegründung,

befasst sich mit den hieraus folgenden Rechten allerdings nicht. Hieraus und insbesondere in Kombination damit, dass die Stadt die zu überplanende Fläche als Außenbereichsfläche i. S. d. § 35 BauGB einstuft,

Ziffer 1.5 der Bebauungsplanbegründung,

resultiert derzeit ein erkennbar rechtswidriges und damit unwirksames Planungskonzept, das in der Überplanung des Wohngrundstücks unseres Mandanten als Reservefläche für den Bauhof gegen das Gebot gerechter Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB verstößt.

Zur Herstellung einer rechtmäßigen und damit wirksamen Planung ist erforderlich,

die Wohnnutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten planungsrechtlich zu sichern und das Grundstück unseres Mandanten jedenfalls als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO oder Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO auszuweisen,

was hiermit beantragt wird.

I. Abwägungsfehlerhafte „Wegplanung“ der Wohnnutzung im derzeitigen Planungskonzept

Mit dem jetzigen Planungsstand wird dem Grundstück der heutigen Wohnnutzung die materielle Rechtmäßigkeit genommen und die Nutzung auf den Bestandsschutz zurück-

- 3 -

geführt. Dies ist ein unverhältnismäßiger Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum unseres Mandanten. Bei richtiger Bewertung des Grundstücks und Einstellung der tatsächlichen rechtlichen Interessen unseres Mandanten in den weiteren Planungsprozess ist die einzig rechtmäßige Lösung die Überplanung seines Grundstücks jedenfalls als Dorf- oder Mischgebiet.

1. Grundsätze der bauleitplanerischen Abwägung

Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet den Plangeber, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es beinhaltet, dass eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt stattfindet, dass in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, dass die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht verkannt wird und dass der Ausgleich zwischen von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht,

st. Rspr., grundlegend BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 - IV C 105.66 – juris Rn. 29; und Urt. v. 05.07.1974 - IV C 50.72 – juris (Flachglas-Urteil).

(Nur) Innerhalb dieses Rahmens darf der Plangeber sich für die Bevorzugung des einen und Zurückstellung des anderen planungsrelevanten Belangs entscheiden.

2. Eigentumsinteresse unseres Mandanten: Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten

Der Schutz des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 GG gehört in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen,

st. Rspr., *Gierke*, in Brügelmann, BauGB, § 1 Rn. 1537 mit zahlreichen Nachweisen.

- 4 -

Die Stadt muss bei der Ermittlung und Würdigung der abwägungsbeachtlichen privaten Belange das Interesse der vom Bebauungsplan Betroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes einschließlich der möglichen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke in den Blick zu nehmen. Der private Eigentumsbelang ist hierbei über die Gewährleistung des Bestandsschutzes durch Art. 14 GG hinaus zu beachten. Die Stadt muss sich in diesem Zusammenhang insbesondere Kenntnisse darüber verschaffen, in welchem Umfang bestehende bauliche Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt oder erweitert werden,

VGH Kassel, Urteil vom 31. Januar 2011 – 4 C 495/11.N –, Rn. 42, juris m. w. N.;
OVG Greifswald, Urteil vom 5. Juni 2012 – 3 K 36/11 –, Rn. 126, juris.

und diese Erkenntnisse sodann in die Abwägung einstellen.

Wird ein Bebauungsplan geändert oder erstmalig für ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet erlassen, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes darüber hinaus nicht nur dann abwägungserheblich, wenn durch die Planänderung ein subjektives öffentliches Recht berührt oder beseitigt wird. Abwägungsrelevant ist vielmehr jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung bzw. der sich aus § 34 BauGB ergebenden Lage,

OVG Greifswald, Urteil vom 5. Juni 2012 – 3 K 36/11 –, Rn. 129, juris m. w. N.

Einer besonders sorgfältigen Bewertung bedarf es insbesondere, wenn sich die Veränderung – wie hier – für den Betroffenen als nachteilig erweist,

vgl. *Söfker*, in: E/Z/B/K, § 1 Rn. 197 m. w. N.; vgl. hierzu insgesamt auch VGH Kassel, Urteil vom 31. Januar 2011 – 4 C 495/11.N –, Rn. 58, juris.

- 5 -

a. Beurteilung des Grundstücks nach § 34 BauGB

Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks unseres Mandanten richten sich nach den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegebenen baurechtlichen Rahmenbedingungen. Diese hat die Stadt bislang verkannt.

Die Stadt geht fälschlich davon aus, dass es sich bei der zu überplanenden Fläche um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt. Zutreffend ist allein, dass ein Bebauungsplan derzeit nicht besteht. Hieraus folgt aber nicht die Anwendung des § 35 BauGB.

Vielmehr handelt es sich bei dem Plangebiet mit Ausnahme des östlichen Erweiterungsbereichs um ein vollständig bebautes Gebiet, an dessen westliche Hälfte im Süden weitere Bebauung, konkret vorwiegend Wohnbebauung südlich der Friedrich-Ebert-Straße angrenzt. Die heutige Beurteilung aller im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen richtet sich damit nach § 34 BauGB.

Die Frage, welche Anforderungen an das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen sind, ist im Grundsatz in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt,

vgl. etwa BVerwG, Beschl. v. 02.04.2007 - 4 B 7/07 - juris Rn. 4 f. m. w. N.; BVerwG, Beschl. v. 02.03.2000 - 4 B 15/00 - juris Rn. 3 f. m. w. N.

Danach ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Ortsteil i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt,

- 6 -

kommt es auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an. Die Gründe für ihre Genehmigung sind unerheblich. Auch Gebäude, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert sind, können zur Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils beitragen. Es kommt weder auf die Zweckbestimmung noch auf die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung an,

BVerwG, Beschl. v. 02.04.2007 - 4 B 7/07 - juris Rn. 4 m. w. N.

Vorliegend bestehen, ohne dass eine einzige Baulücke vorhanden wäre, im unmittelbaren Zusammenhang südlich der [REDACTED] acht Hauptnutzungen (Nr. [REDACTED] - [REDACTED]), die vorwiegend Wohnnutzungszwecken dienen und nördlich der Fridrich-Ebert-Straße der Bauhof sowie zwei weitere wohngenutzte Grundstücke:

Im Plangebiet selber befinden sich westlich zunächst zwei Hauptgebäude der Nutzungsart Wohnen, nämlich das Gebäude auf dem Grundstück unseres Mandanten gegenüber der Wohnnutzung [REDACTED] und das benachbarte Gebäude [REDACTED] gegenüber der Wohnnutzung [REDACTED]. Hieran schließt sich das Gelände des Bauhofs an, das ebenfalls gegenüber der [REDACTED] beginnt und sich in östliche Richtung weit über den südlichen Teil des Bebauungszusammenhangs hinaus erstreckt. Das Gelände des Bauhofs stellt eine gesamtheitliche Hauptnutzung von erheblichem städtebaulichen Gewicht dar.

Südlich der Friedrich-Ebert-Straße erstreckt sich der Bebauungszusammenhang von Nr. [REDACTED] im Osten bis zur Einmündung Kornhoop. Es befinden sich hier mit den Gebäuden Nr. [REDACTED] und [REDACTED] eine Flüchtlingsunterbringung, also eine Anlage für Soziale Zwecke, sodann Wohnnutzungen und mit dem [REDACTED] ein landwirtschaftsähnlicher Gewerbebetrieb.

Insgesamt umfasst der Bebauungszusammenhang allein entlang der Fridrich-Ebert-Straße damit 11 unmittelbar aufeinanderfolgende Hauptnutzungen unterschiedlicher Nutzungsart. Luftbilder und Flurkarten zeigen darüber hinaus deutlich die Fortsetzung

- 7 -

des Bebauungszusammenhangs entlang der Straße Kornhoop zunächst auf dessen östlicher und sodann auf dessen westlicher Seite. Die bandartige Bebauung wechselt hier einmal die Straßenseite, ist aber nicht unterbrochen und verdichtet sich an der Einmündung zum Hasloher Weg wieder zu beidseitiger Bebauung.

Eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs, der (noch) als Außenbereich anzusehen sein dürfte, findet sich allein zwischen dem jetzt östlichsten Bauhof-Gebäude [REDACTED] und der sich dann wieder anschließenden Wohnbebauung [REDACTED]. Auch diese Fläche dürfte durch die Planung zu einer Baulücke im Innenbereich reduziert werden, worauf es hier aber nicht ankommt.

b. Materielle Rechtmäßigkeit der Wohnnutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten

Aus der Lage des Grundstücks unseres Mandanten in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, der wesentlich auch durch Wohnbebauung geprägt ist, folgt, dass die Wohnnutzung heute materiell rechtmäßig ist und Genehmigungen für an- oder Neubauten zu Wohnnutzungszwecken nach § 34 Abs. 1 BauGB zu erteilen wären. Auf den Inhalt der ursprünglichen Baugenehmigungen kommt es hierfür nicht an.

Mit der Überplanung als Bauhof wäre der Inhalt des Eigentumsrechts unseres Mandanten auf den passiven Bestandsschutz reduziert, was im Vergleich zu jetziger Lage eine erhebliche Verschlechterung seiner Recht bedeutet. Bislang hat die Stadt dies nicht einmal erkannt, was schon deswegen zur Unwirksamkeit der Planung führen würde.

3. Keine Belange, die die Eigentumsbeschränkung unseres Mandanten rechtfertigen

Nach richtiger Bewertung des Grundstücks ist von der Überplanung als Bauhof abzusehen.

- 8 -

Zwar sind die Veränderung der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken und auch Einschränkungen der privaten Nutzungsmöglichkeiten durch die Bauleitplanung grundsätzlich möglich; Voraussetzung hierfür sind allerdings hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinwohlbelange,

Söfker, in: E/Z/B/K, § 1 Rn. 195 m. w .N.

Belange, die eine „Wegplanung“ des konkreten Eigentums unseres Mandanten rechtfertigen würden, sind hier allerdings nicht ersichtlich.

Die Fläche steht für eine Erweiterung des Bauhofs heute, wie die Planbegründung auch zutreffend anerkennt,

Ziffer 3.2 der Bebauungsplanbegründung,

faktisch nicht zur Verfügung. Auch die tatsächlichen Erweiterungsplanungen für den Bauhof beziehen sich ausschließlich auf den östlichen Bereich des Plangebiets, wie die Planbegründung deutlich hervorstellt,

Ziffer 2.3 der Bebauungsplanbegründung,

Dass es aus Sicht der Verwaltung „sinnvoll“ ist, diese Fläche langfristig bei Aufgabe der Wohnnutzung erwerben und der Bauhof Nutzung zuführen zu können,

Ziffer 3.2 der Bebauungsplanbegründung,

mag sein, ist für die Planung jedoch nicht ausschlaggebend. Ein allgemeines Erwerbs- und Nutzungsinteresse an fremden Immobilien zählt zu den rechtlich schutzwürdigen Belangen nicht. Dies ändert sich nicht dadurch, dass dieses Interesse aufseiten eines Hoheitsträgers besteht.

- 9 -

Andere Aspekte, die für die Ausweisung als Bauhofgelände sprechen, sind nicht ersichtlich. Vielmehr erhöht sich mit der Vergrößerung der Bauhoffläche gegenüber der Wohnnutzung südlich der Friedrich-Ebert-Straße auch ein etwaiger dortiger Immissionskonflikt.

II. Folgen der Berücksichtigung der Wohnbebauung

Im weiteren Planungsverfahren wird, wie die Begründung es auch ausdrücklich vorsieht,

Ziffer 3.6 der Bebauungsplanbegründung,

eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung stattzufinden haben. Dies betrifft insbesondere die Immissionsquellen Gewerbelärm und Geruch.

Hier ist für das weitere Planverfahren vorsorglich schon anzumerken, dass sowohl an dem Gebäude F [REDACTED] als auch an dem Gebäude [REDACTED] Immissionsorte zu setzen sein werden.

Die auf der südlichen Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße zu setzenden Immissionsort werden nach den Vorgaben allgemeiner Wohngebiete oder gegebenenfalls leicht erhöhter Zwischenwerte beurteilen sein. Aufgrund der von Nr. [REDACTED] bis Nr. [REDACTED] ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung ist eine pauschale Einstufung als Kern-, Dorf- oder Mischgebiet, wie es bislang verfolgt wurde, rechtlich ebenfalls sehr kurz gegriffen und im nachfolgenden Planungsprozess genauer zu prüfen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 355 „südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop“ wurde aus hier unbekanntem Gründen offenbar nicht weiterverfolgt.

- 10 -

III. Änderung des F-Plans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren mit der 17. Änderung angepasst werden. Er stellt derzeit Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für den Gemeinbedarf und Landschaftsschutzgebiet (Planung) dar,

Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ziffer 1.2.

Vorgesehen ist für den wesentlichen Planbereich und insbesondere auch für das Grundstück unseres Mandanten eine Änderung der Ausweisung in „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“,

Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ziffer 3.1.

Die Fläche stellt eine Siedlungsnutzung dar, die mit den übergeordneten Planungen, als dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan 1998, wie in Ziffer 1.2 der Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt ist, vereinbar ist.

Die Grenze des geplanten Landschaftsschutzgebiets („Landschaftsschutzgebiet (Planung)“) soll entsprechend der neu dargestellten Gemeinbedarfsfläche angepasst werden,

Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ziffer 3.1.

Gemäß den obigen Ausführungen ist für das Grundstück unseres Mandanten eine Änderung der Flächennutzungsplanung in die Ausweisung „Mischgebiet“ vorzunehmen, wie sie auch südlich der Friedrich-Ebert-Straße besteht, sodass diese Gebietsausweisung lediglich in die im jetzigen Planungsstand noch als Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Fläche hinein vergrößert wird.

- 11 -

Die speziell für die Änderung der Flächennutzungsplanung zu beachtenden Aspekte werden dadurch nicht berührt; es ergibt sich insoweit kein anderer oder weitergehender Begründungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwältin

Den Rechtsanwälten [REDACTED] Hamburg wird
hiermit in Sachen

[REDACTED] ./i. Stadt Norderstedt; Bebauungsplan Nr. 349 der Stadt Nor-
derstedt; "Nördlich Friedrich-Ebert-Straße"

Aktennummer: 00774/22

VOLLMACHT erteilt:

1. zur Prozessführung, zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtli-
chen Verhandlungen aller Art;
2. zur Abgabe von Stellungnahmen und Einwendungen;
3. Einsichtnahme in Verfahrensakten (insbes. Bauakten) und in Register aller Art (z.B.
Baulasten, Handelsregister).

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfah-
ren aller Art. Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und ent-
gegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Unter-
vollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den
Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Aner-
kenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streit-
gegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu
erstattenden Beträge entgegenzunehmen.

Hamburg, den 16.08.2022
Ort, Datum

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Rechtsanwalt .../