

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020), "Nördlich Friedrich-Ebert-Straße"
Gebiet: nördlich Friedrich-Ebert-Straße, westlich Friedrichsgaber Weg, südlich Styhagen

Hier: Abwägung der Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Stand: 04.08.2023

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.1	Einwender 1 17.05.2023	Namens und in Vollmacht unseres Mandanten [REDACTED], Eigentümer des Grundstücks Friedrich Ebert Straße [sic] [REDACTED] erheben wir gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.				X
1.2		Das Grundstück unseres Mandanten ist mit einem Wohnhaus bebaut. Die Einbeziehung dieses Grundstücks in die Gemeinbedarfsfläche ist auf der Ebene des Bebauungsplans abwägungsfehlerhaft, vergleiche dazu bereits unsere Schreiben vom 28. August 2022 sowie vom 30. Januar 2023, auf die wir vollumfänglich Bezug nehmen. Die Umsetzung der schon derzeit bestehenden Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche auf der Flächennutzungsplanebene ist daher rechtlich unmöglich. Ungeachtet des grundsätzlich größeren Flächenrasters auf der Flächennutzungsplanebene wirkt dies auf die F-Plan-Ebene weiter. Mit dem bisherigen Planungsstand würde die Stadt für das Grundstück	Die konkreten Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 349 zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung im Sommer 2022 sind im Verfahren der 17. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter relevant. Es handelt sich um den Vorentwurf eines noch nicht abschließend beschlossenen Bebauungsplans, der Veränderungen gegenüber offen ist. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Verstoß gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit ersichtlich; die Planung ist erforderlich. Der längerfristig angelegte			X	

Anlage 5: zur Vorlage Nr. B 23/0265 des StuV am 07.09.2023 und der STV am 26.09.2023

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>unseres Mandanten sowie das benachbarte Wohngrundstück bewusst eine Ausweisung wiederholen, die rechtlich und tatsächlich nicht umgesetzt werden kann. Dies verstößt gegen § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Auch würde mit Beibehaltung des Planungskonzepts ein Verstoß des Bebauungsplans gegen § 8 Abs. 2, Abs. 3 S. 2 BauGB provoziert. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist derartig klein, dass durchaus kritisch zu hinterfragen wäre, ob ein für die Wohngrundstücke in der Ausweisung abweichender Bebauungsplan noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p> <p>Die beiden Wohngrundstücke sind als gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche auszuweisen.</p> <p>Hinweis: redaktionelle Einfügung im Rahmen der Abwägung wegen ausdrücklicher Bezugnahme: Schreiben vom 28. August 2022</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Dieses Grundstück soll als Fläche für den Bauhof überplant werden. Die Begründung zum Bebauungsplan nimmt die Existenz des Wohngebäudes zur Kenntnis,</i></p> <p><i>Ziffer 1.4, 1.5 der Bebauungsplanbegründung,</i></p>	<p>Flächennutzungsplan zeigt die städtebaulichen Zielvorstellungen der räumlichen Entwicklung von Norderstedt in den Grundzügen. Die Zielsetzung der Planänderung ist klar umrissen – mit der Planung soll die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche in östliche Richtung, die Umwandlung der nördlichen Teilfläche Gemeinbedarf Bauhof in Flächen für die Landwirtschaft und eine Anpassung des geplanten Landschaftsschutzgebietes erfolgen. Planungsanlass für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist der unumgängliche Erweiterungsbedarf des städtischen Bauhofs, der für eine wachsende Stadt in der Metropolregion vielfältige Aufgaben übernimmt.</p> <p>Für die Wohngrundstücke verändert sich die Plandarstellung nicht. Die Planänderung umfasst zur Klarstellung das gesamte Gebiet der dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf. Eine Flächennutzungsplanung muss stets die beabsichtigte langfristige städtebauliche Entwicklung einer Stadt darstellen, unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>befasst sich mit den hieraus folgenden Rechten allerdings nicht.</i></p> <p><i>Hieraus und insbesondere in Kombination damit, dass die Stadt die zu überplanende Fläche als Außenbereichsfläche i. S. d. § 35 BauGB einstuft,</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Ziffer 1.5 der Bebauungsplanbegründung,</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Zur Herstellung einer rechtmäßigen und damit wirksamen Planung ist erforderlich,</i></p> <p><i>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,</i></p> <p><i>was hiermit beantragt wird.</i></p> <p><i>I. Abwägungsfehlerhafte „Wegplanung“ der Wohnnutzung im derzeitigen Planungskonzept</i></p> <p><i>Mit dem jetzigen Planungsstand wird dem Grundstück der heutigen Wohnnutzung die materielle Rechtmäßigkeit genommen und die Nutzung auf den Bestandsschutz zurückgeführt. Dies ist ein unverhältnismäßiger Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum unseres Mandanten.</i></p> <p><i>Bei richtiger Bewertung des Grundstücks und Einstellung der tatsächlichen rechtlichen Interessen unseres Mandanten in den</i></p>	<p>Zudem erfolgt die Flächendarstellung eines Flächennutzungsplans in der Regel im Maßstab 1:10.000 und ist nicht parzellenscharf. Die Darstellung einer einzelnen Gebietsnutzung ist abhängig von der allgemeinen Größe der dargestellten Bauflächengliederung des jeweiligen Flächennutzungsplans. Den zwei in Summe knapp 0,27 ha großen Wohngrundstücken kommt hier insgesamt betrachtet kein ausreichendes Gewicht zu, um eine eigene Flächendarstellung rechtfertigen zu können.</p> <p>Das planerische Konzept der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht auch erst die Aufstellung des parzellenscharfen, allgemeinverbindlichen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan beinhaltet aus städtebaulichen Gründen ebenfalls die Flächen der Wohngrundstücke nördlich der Friedrich-Ebert-Straße.</p> <p>Die gegenständliche Überplanung beschränkt vor diesem Hintergrund auch nicht die Möglichkeit, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung rechtssichere Festsetzungen zu unterschiedlichen Gebietskategorien zu treffen. Die</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>weiteren Planungsprozess ist die einzig rechtmäßige Lösung die Überplanung seines Grundstücks jedenfalls als Dorf- oder Mischgebiet.</i></p> <p>1. Grundsätze der bauleitplanerischen Abwägung</p> <p><i>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 Wichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht,</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>(Nur) Innerhalb dieses Rahmens darf der Plangeber sich für die Bevorzugung des einen und Zurückstellung des anderen planungsrelevanten Belangs entscheiden.</i></p> <p>2. Eigentumsinteresse unseres Mandanten: Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten</p> <p><i>Der Schutz des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 GG gehört in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen,</i></p> <p><i>st. Rspr., Gierke, in Brügelmann, BauGB, § 1 Rn. 1537 mit zahlreichen Nachweisen.</i></p>	<p>Festsetzungen können, wie der gesamte Bebauungsplan, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>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,</i></p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p> <p><i>und diese Erkenntnisse sodann in die Abwägung einstellen.</i></p> <p><i>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,</i></p> <p style="text-align: center;"><i>OVG Greifswald, Urteil vom 5. Juni 2012 – 3 K 36/11 –, Rn. 129, juris m. w. N</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>Einer besonders sorgfältigen Bewertung bedarf es insbesondere, wenn sich die Veränderung – wie hier – für den Betroffenen als nachteilig erweist,</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>a. Beurteilung des Grundstücks nach § 34 BauGB</p> <p><i>Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks unseres Mandanten richten sich nach den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegebenen baurechtlichen Rahmenbedingungen. Diese hat die Stadt bislang verkannt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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,</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>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.</i></p> <p><i>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 Bauungskomplex 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, 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,</i></p> <p><i>BVerwG, Beschl. v. 02.04.2007 - 4 B 7/07 - juris Rn. 4 m. w. N.</i></p> <p><i>Vorliegend bestehen, ohne dass eine einzige Baulücke vorhanden wäre, im unmittelbaren Zusammenhang südlich der Friedrich-Ebert-Straße acht Hauptnutzungen (Nr. ■■■■■), die vorwiegend Wohnnutzungszwecken dienen und nördlich der Fridrich-Ebert-Straße der Bauhof sowie zwei weitere wohngenutzte Grundstücke:</i></p> <p><i>Im Plangebiet selber befinden sich westlich zunächst zwei Hauptgebäude der Nutzungsart Wohnen, nämlich das</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>Gebäude auf dem Grundstück unseres Mandanten gegenüber der Wohnnutzung Friedrich-Ebert-Straße ■■■■ und das benachbarte Gebäude Friedrich-Ebert-Straße ■■■■ gegenüber der Wohnnutzung Nr. ■■■■. Hieran schließt sich das Gelände des Bauhofs an, das ebenfalls gegenüber der Friedrich-Ebert-Straße ■■■■ 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.</i></p> <p><i>Südlich der Friedrich-Ebert-Straße erstreckt sich der Bebauungszusammenhang von Nr. xx im Osten bis zur Einmündung Kornhoop. Es befinden sich hier mit den Gebäuden Nr. ■■■■ und ■■■■ eine Flüchtlingsunterbringung, also eine Anlage für Soziale Zwecke, sodann Wohnnutzungen und mit dem Hof ■■■■ ein landwirtschaftsähnlicher Gewerbebetrieb.</i></p> <p><i>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 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.</i></p> <p><i>Eine Unterbrechung des Bebauungs-zusammenhangs, der (noch) als Außenbereich anzusehen sein dürfte, findet sich allein zwischen dem jetzt östlichsten Bauhof-Gebäude Friedrich-Ebert-Straße ■■■■ und der sich dann wieder anschließenden Wohnbebauung Friedrich-Ebert-Straße ■■■■.</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>Auch diese Fläche dürfte durch die Planung zu einer Baulücke im Innenbereich reduziert werden, worauf es hier aber nicht ankommt.</i></p> <p>b. Materielle Rechtmäßigkeit der Wohnnutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Mit der Überplanung als Bauhof wäre der Inhalt des Eigentumsrechts unseres Mandanten auf den passiven Bestandsschutz reduziert, was im Vergleich zu jetzigen Lage eine erhebliche Verschlechterung seiner Recht bedeutet. Bisläng hat die Stadt dies nicht einmal erkannt, was schon deswegen zur Unwirksamkeit der Planung führen würde.</i></p> <p>3. Keine Belange, die die Eigentumsbeschränkung unseres Mandanten rechtfertigen</p> <p><i>Nach richtiger Bewertung des Grundstücks ist von der Überplanung als Bauhof abzusehen.</i></p> <p><i>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,</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Söfker, in: E/Z/B/K, § 1 Rn. 195 m. w .N.</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>Belange, die eine „Wegplanung“ des konkreten Eigentums unseres Mandanten rechtfertigen würden, sind hier allerdings nicht ersichtlich.</i></p> <p><i>Die Fläche steht für eine Erweiterung des Bauhofs heute, wie die Planbegründung auch zutreffend anerkennt,</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Ziffer 3.2 der Bebauungsplanbegründung,</i></p> <p><i>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,</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Ziffer 2.3 der Bebauungsplanbegründung,</i></p> <p><i>Dass es aus Sicht der Verwaltung „sinnvoll“ ist, diese Fläche langfristig bei Aufgabe der Wohnnutzung erwerben und der Bauhof Nutzung zuführen zu können,</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Ziffer 3.2 der Bebauungsplanbegründung,</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Andere Aspekte, die für die Ausweisung als Bauhofgelände sprechen, sind nicht ersichtlich.</i></p> <p><i>Vielmehr erhöht sich mit der Vergrößerung der Bauhoffläche gegenüber der Wohnnutzung südlich der Friedrich-Ebert-Straße auch ein etwaiger dortiger Immissionskonflikt.</i></p> <p>II. Folgen der Berücksichtigung der Wohnbebauung</p> <p><i>Im weiteren Planungsverfahren wird, wie die Begründung es auch ausdrücklich vorsieht,</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>Ziffer 3.6 der Bebauungsplanbegründung</i></p> <p><i>eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung stattzufinden haben. Dies betrifft insbesondere die Immissionsquellen Gewerbelärm und Geruch.</i></p> <p><i>Hier ist für das weitere Planverfahren vorsorglich schon anzumerken, dass sowohl an dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 84, als auch an dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 86 Immissionsorte zu setzen sein werden.</i></p> <p><i>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. 87 bis Nr. 93 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.</i></p> <p><i>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 355 „südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop“ wurde aus hier unbekanntem Gründen offenbar nicht weiterverfolgt.</i></p> <p>III. Änderung des F-Plans</p> <p><i>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,</i></p> <p><i>Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ziffer 1.2.</i></p> <p><i>Vorgesehen ist für den wesentlichen Planbereich und insbesondere auch für das Grundstück unseres Mandanten</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>eine Änderung der Ausweisung in „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“,</p> <p>Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ziffer 3.</p> <p>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.</p> <p>Die Grenze des geplanten Landschaftsschutzgebiets („Landschaftsschutzgebiet (Planung)“) soll entsprechend der neu dargestellten Gemeinbedarfsfläche angepasst werden,</p> <p>Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Ziffer 3.1.</p> <p>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.</p> <p>Die speziell für die Änderung der Flächennutzungsplanung zu beachtenden Aspekte werden dadurch nicht berührt; es ergibt sich insoweit kein anderer oder weitergehender Begründungsbedarf.</p> <p style="text-align: center;">Schreiben vom 30. Januar 2023</p> <p>wir kommen zurück auf das o. g. Bebauungsplanverfahren, in dem wir für unseren Mandanten [REDACTED] in der</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits Einwendungen geltend gemacht haben. Wir bitten zunächst um</i></p> <p>Auskunft über den Sachstand zum Verfahren</p> <p><i>Wir haben den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 15. September 2022 vorgelegten Unterlagen entnommen, dass die Stadt weiterhin der Auffassung ist, das Wohngebäude unseres Mandanten läge ebenso, wie der Bauhof mit seinen diversen Haupt- und Nebengebäuden selber im Außenbereich, woraus sich eine geringe Schutzwürdigkeit der Belange unseres Mandanten ergeben soll. Wir können nur wiederholen, dass diese Auffassung unzutreffend ist.</i></p> <p><i>Insbesondere kommt der Friedrich-Ebert-Straße keine trennende Wirkung zwischen der nördlich und südlich von ihr liegenden Bebauung zu. Der sich in der Folge ergebende zusammenhängende Baubestand (vgl. dazu bereits unser Schreiben vom 22. August 2022. S. 6 f.) ist jedenfalls geeignet, einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darzustellen.</i></p> <p><i>Ob eine Straße trennende, oder verbindende Wirkung zukommt hängt jeweils von den konkreten örtlichen Verhältnissen ab,</i></p> <p><i>st. Rspr., grundlegend BVerwG, Beschluss vom 16. Februar 1988 – 4 B 19/88 –, Rn.3, juris.</i></p> <p><i>Der Umstand, dass es sich um eine Ortsausgangstraße handelt ist dafür nicht wesentlich. Die Verkehrsbelastung ist, wovon wir uns vor Ort überzeugen konnten, keineswegs besonders hoch. Im Übrigen wäre auch dies nicht entscheidungserheblich,</i></p> <p><i>vergleiche aktuell etwa OVG Lüneburg, Beschluss vom 5. Januar 2023 – 1 LA116/21 –, Rn. 8, juris für die verbindende Wirkung einer Hauptstraße mit einem Aufkommen von täglich</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>8.400 Fahrzeugen davon 500 LKW; Söfker, in: E/Z/B/K, BauGB, § 34 Rn. 24.</p> <p>Selbst eine Bundesstraße, die von vergleichsweise geringer Breite ist, die ungehindert überquert werden kann und die innerhalb einer Ortsdurchfahrt überwiegend beidseitig bebaut ist, hat keine die Bebauung trennende, sondern im Gegenteil eine verbindende Wirkung,</p> <p>Söfker, in: E/Z/B/K, BauGB, § 34 Rn. 24.</p> <p>Eine trennende Wirkung kommt hingegen insbesondere solchen Straßen zu, die im fraglichen Bereich ausschließlich bzw. nahezu ausschließlich einseitig bebaut sind. Dies vor allem dann, wenn zusätzlich Höhenunterschiede bestehen, vgl. etwa OVG Hamburg, Urteil vom 05.07.2001 – 2 Bf 19/97 – (Tatenberger Deich 177/179), Rn. 37 juris für eine Deichstraße (m. w. N.)</p> <p>Die Friedrich-Ebert-Straße ist eine äußerst schmale Straße mit nur einem Fahrstreifen je Richtung und ist von Fußgängern somit leicht zu queren. Die Straße verfügt auf der südlichen Seite über keinen Gehweg, was die Bebauung auf beiden Seiten optisch weiterzusammenzieht. Das Geländeniveau auf beiden Straßenseiten ist identisch. Der zu betrachtende Abschnitt liegt auch innerhalb der Ortsdurchfahrt Norderstedts. Die Bebauung auf der nördlichen Seite ist keine nur vereinzelte, sondern gerade durch den Bauhof von erheblichem städtebaulichen Gewicht.</p> <p>Damit steht fest, dass die Wohnnutzung unseres Mandanten derzeit nach § 34 BauGB zulässig ist. Die materiell-rechtliche Zulässigkeit würde der Nutzung mit den Erlass des</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>Bebauungsplans in der jetzt diskutierten Form genommen, was – wie ebenfalls bereits ausgeführt – abwägungsfehlerhaft wäre.</i></p> <p><i>Dies folgt ohne weiteres schon daraus, dass ein dringender Erweiterungsbedarf des Bauhofs auf dem Grundstück unseres Mandanten nicht besteht, sondern dieser Bedarf schon nach dem Planungskonzept selber allein in östlicher Richtung gedeckt wird. Gerade ein dringender Bedarf wäre allerdings Grundvoraussetzung dafür, für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche überhaupt auf Privateigentum zuzugreifen. Wir erlauben uns hierzu den Auszug aus einer Entscheidung des VGH Mannheim aus dem Jahr 2010, die den hier vorliegenden Sachverhalt gut abbildet und die Lektüre lohnt:</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan schränkt das Grundeigentum (Nutzungsbefugnis) der Antragstellerauf den betroffenen Flächen daher ganz wesentlich ein (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). In derartigen Fällen des Baulandentzugs, der zwar keine Legalenteignung ist [...], sich für Betroffene aber wie eine (Teil-) Enteignung auswirkt [...], ist bei der Abwägung in besonderer Weise darauf zu achten, dass der Eigentumseingriff und die Belange des Gemeinwohls in eine noch ausgewogene Relation gebracht werden. Die Bestandsgarantie des Eigentums fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten. Die für den Baulandentzug maßgeblichen öffentlichen Belange müssen gewichtig sein und die Einschränkung der Eigentümerbefugnisse darf nicht weitergehen, als der Schutzzweck reicht [...]. Demgemäß ist stets zu prüfen, ob die mit der Festsetzung zulässigerweise</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>verfolgten Zwecke nicht auch unter einer weitergehenden Schonung des Grundbesitzes des betroffenen Eigentümers zu erreichen wären [...]. Dem schutzwürdigen Interesse des Eigentümers an der bisherigen Grundstücksnutzung ist nur dann Rechnung getragen, wenn für die „baulandentziehende“ Festsetzung gerade an dieser Stelle sachlich einleuchtende Gründe bestehen, wenn etwa die Örtlichkeiten die planerische Lösung auch in diesem Bereich mehr oder minder vorzeichnen“ [...]. Neben der Substanz des Eigentums umfasst die grundgesetzliche Eigentumsgarantie damit auch die Beachtung des Gleichheitssatzes und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Es muss also stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Als milderes Mittel ist es anzusehen, wenn das Planvorhabengleich gut auch auf Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann. In der Abwägung hat das Eigentum der öffentlichen Hand nämlich ein geringeres Gewicht als das Eigentum Privater, weil Hoheitsträger angesichts des personalen Schutzzwecks der Eigentumsgarantie nicht Inhaber des Grundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG sind [...]. Als Folge hiervon scheidet die Festsetzung des Grundstücks eines Privaten als Gemeinbedarfsfläche in einem Bebauungsplan dann aus, wenn dafür nach der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. In diesem Fall muss vorrangig auf gemeindeeigene Grundstücke zurückgegriffen werden [...].</i></p> <p><i>b) Gemessen daran ist der planerische Zugriff auf die Baulandflächen der Antragsgegner zwecks Erweiterung der</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>Gemeinbedarfsfläche abwägungsfehlerhaft. Das öffentliche Interesse an der Inanspruchnahme dieser Flächen hat nicht das erforderliche Gewicht, um sich gegen das Eigentumsrecht der Antragsteller durchsetzen zu können. Die Antragsgegnerin hat den Erweiterungsbedarf im Bebauungsplanverfahren zum einen mit der notwendigen baulichen Erweiterung des Betriebsgebäudes zur kurz- bis mittelfristigen Fahrzeugunterbringung begründet. Zum anderen hat sie angeführt, es werde zusätzlicher Lärmschutz für den Außenwohnbereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung gegen Lärm aus der Schlosserei angestrebt, die aus organisatorischen Gründen nicht innerhalb des Betriebsgebäudes verlegt werden [...]. Beide Belange vermögen den Eigentumseingriff schon ihrer Bedeutung nach nicht zu rechtfertigen und die Antragsgegnerin vermochte dies auch in der mündlichen Verhandlung nicht zu belegen. Der Senat vermag zunächst einen dringenden Erweiterungsbedarf der Gemeinbedarfsfläche aus Lärmschutzgründen für die angrenzenden Grundstücke - darunter insbesondere die betroffenen Grundstücke der Antragsteller - nicht zu erkennen. So konnte schon nicht überzeugend dargelegt werden, weshalb die Schlosserei nicht innerhalb des Betriebsgebäudes nach Westen verlegt oder aber an anderer Stelle des städtischen Bauhofgrundstücks - in einem der sonstigen Gebäude auf dem Allmandplatz (gegebenenfalls durch Umbaumaßnahmen) - untergebracht werden kann. Im Übrigen ginge auch von dem „kurz- bis mittelfristig“ vorgesehen Erweiterungsanbau zur Fahrzeugunterbringung seinerseits nicht unerheblicher Lärm auf die Nachbargrundstücke aus. Schutz gegen zusätzlichen Betriebslärm des Bauhofs müsste zudem vorrangig durch eigene Lärmschutzmaßnahmen des</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p><i>Betreibers gewährleistet werden und dürfte nicht zu Lasten der Angrenzer gehen. Die Antragsgegnerin hat auch nicht darlegen können, dass tatsächlich dringender Bedarf an einer erweiterten Fahrzeug-abstellhalle besteht und dass ein etwaiger Bedarf nicht auf gleiche Weise unter Schonung von Privatgrundstücken an anderer Stelle des Allmandplatzes befriedigt werden kann. Ausweislich des Luftbildes befinden sich auf dem Platz noch drei weitere Gebäude, in denen Streusalz, Geräte sowie Straßen- und Baustellenschilder gelagert werden. Die Vertreter der Antragsgegnerin haben weder überzeugend dargelegt noch ist ersichtlich, dass diese Gebäude nicht auch anders genutzt werden können und es unmöglich oder unzumutbar wäre, sie für etwaigen Erweiterungsbedarf des Bauhofs umzubauen. Der Senat geht daher davon aus, dass die Möglichkeit besteht, die mit der Erweiterung verfolgten Zwecke auf eigenen Grundstücken unter Schonung des Grundeigentums der Antragsteller zu verwirklichen.“ [Hervorhebung von hier]</i></p> <p><i>VGH Mannheim, Urteil vom 19. Oktober 2010 – 3 S 1666/08 – , Rn. 38 - 39, juris m.w. N.</i></p> <p><i>Unserem Mandanten ist, das soll hier klargestellt werden nicht daran gelegen, die Überplanung des Bauhofs an sich zu verhindern oder der weiteren Planung entgegenzustehen, wenn seinen Eigentumsbelange durch eine andere Ausweisung seines Grundstücks Rechnung getragen wird. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir, dass die Stadt öffentlich kundgetan hat, mit den betroffenen Eigentümern ins Gespräch kommen zu wollen und würden uns über Terminvorschläge freuen.</i></p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.3		<p>Die städtebauliche Zugehörigkeit dieser beiden Wohngebäude zu denjenigen südlich der Friedrich-Ebert-Straße wurde in den Schreiben vom 28. August 2022 sowie vom 30. Januar 2023 bereits dargestellt.</p> <p>redaktioneller Hinweis im Rahmen der Abwägung wegen ausdrücklicher</p> <p>Bezugnahme: Die Schreiben vom 28. August 2022 und 30. Januar 2023 sind bereits unter der lfd. Nr. 1.2 – Anregung abgebildet und werden an dieser Stelle nicht doppelt aufgeführt.</p>	<p>Vordergründig besteht ein klar erkennbarer, enger räumlicher Zusammenhang der beiden Wohngrundstücke mit dem unmittelbar benachbarten Gelände des Bauhofs; die Grundstücke teilen sich gemeinsame Grenzen. Dieser klare Zusammenhang rechtfertigt es über die bereits vorgebrachten Gründe hinaus, die Grundstücke mit den Wohngebäuden in die 17. Änderung des Flächennutzungsplans mit zu integrieren und wie bisher auch als Flächen für den Gemeinbedarf darzustellen.</p> <p>In was für einem städtebaulichen Zusammenhang die beiden Wohngebäude nördlich der Friedrich-Ebert-Straße mit den Wohngebäuden südlich dieser Straße stehen bzw. ob sie diesen städtebaulich zugehörig sind, ist an dieser Stelle vor dem Hintergrund des engen Zusammenhangs der Gebäude mit dem Bauhof und der Planungsebene für die Plandarstellung nicht entscheidungserheblich. Eine weitere Betrachtung muss an dieser Stelle nicht erfolgen. Die in den Schreiben vom 28. August 2022 sowie vom 30. Januar 2023</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>dargestellten Folgen eines möglichen Zusammenhangs für die Bewertung der Lage der Grundstücke im unbeplanten Innenbereich oder Außenbereich hat in diesem Verfahren keine Relevanz. Der Flächennutzungsplan trifft keine Aussage zur Lage eines Grundstücks im Innen- oder Außenbereich.</p> <p>Die Behauptung hat in diesem Verfahren keine relevanten Auswirkungen und wird zur Kenntnis genommen.</p>				
1.4		<p>Die nun zum Gegenstand der Planung gemachte lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 335 Norderstedt, Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Projekt-Nr. 2004326, Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 335 Norderstedt vom 31. August 2020, belegt ungeachtet der Frage, ob die Stadt mit Vorlage dieser aus einem anderen Verfahren stammende Untersuchung den Ermittlungspflichten im Rahmen der aktuellen Verfahren genügt, zudem, dass auch ein Schallimmissionskonflikt nicht besteht. Das Gebäude unseres Mandanten befindet sich nach der Rasterlärnkarte Tag, Anlage 2 zur Lärmtechnischen Untersuchung,</p>	<p>Auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans ist die Verwendung zweier relevanter, bereits vorliegender Gutachten ausreichend, um den Ermittlungspflichten zum Thema Lärm zu genügen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen ersichtlich. Ob aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf der Ebene des Bebauungsplans auch eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, Dorf- oder Mischgebiet in Frage kommt, ist für dieses Planverfahren nicht relevant. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens</p>			x	

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		im Pegelbereich von 50-55 dB(A) tags. Nachtbetrieb des Bauhofs findet nicht statt. Mit einem Tagespegel von 55 dB(A) kann gemäß Ziffer 6.1 lit. e) der TA Lärm auf der Ebene des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Werte für Dorf- und Mischgebiete mit 60 dB(A) tags werden um ein Vielfaches unterschritten.	wird die Immissionssituation durch eine neue Untersuchung betrachtet werden. In diesem Verfahren sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.				
1.5		Die Forderungen aus unseren bisherigen Schreiben erweisen sich vor diesem Hintergrund weiterhin als berechtigt. redaktioneller Hinweis im Rahmen der Abwägung wegen ausdrücklicher Bezugnahme: Die Schreiben vom 28. August 2022 und 30. Januar 2023 sind bereits unter der lfd. Nr. 1.2 – Anregung abgebildet und werden an dieser Stelle nicht doppelt aufgeführt.	Die in diesen Schreiben geforderte Darstellung der Wohngrundstücke als gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans, wie in Punkt 1.2 dargestellt, nicht zu rechtfertigen und erfolgt auch entsprechend der Planungsziele, die von der Stadt Norderstedt mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt werden, nicht. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.			x	
1.6		Dem erneuten Gespräch mit der Stadt am 23. Mai 2023 sehen wir mit Interesse entgegen.	Das Ergebnis des positiven Gespräches ist im Rahmen der Abwägung zu diesem Verfahren nicht unmittelbar relevant und wird hier entsprechend nicht thematisiert.				x

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kenn- nis- nahme
			Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				

Gez: Kraetschmann / 601