



**Abwägung/ Würdigung
der Stellungnahmen zum Verfahren**

**B-Plan Nr. 37 - 3. Änderung "Blankeneser Chaussee"
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB**

Einwender 9	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<p>[Redacted]</p> <p>Stadt Schenefeld Fachbereich Planen und Umwelt Holstenplatz 3-5 22869 Schenefeld</p> <p>per Mail: planung@stadt-schenefeld.de; rathaus@stadt-schenefeld.de per Telefax: 040 830 37 - 177</p> <p>Timmermann/St. Schenefeld/VHH BV Holzkoppel</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ sowie zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“ sowie zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Hamburg, 21.05.2021</p> <p>[Redacted]</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der vorbezeichneten Angelegenheit dürfen wir Sie darüber informieren, dass uns Frau [Redacted], 22869 Schenefeld und Herr [Redacted], 22869 Schenefeld mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Eine auf uns ausgestellte Vollmacht ist dem Schreiben beigelegt.</p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks mit den Flurstück-Nrn [Redacted] in der Gemarkung Schenefeld mit einer Größe von insgesamt 11.269 m², belegen an der</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.</p> <p>Die Stadt hat die Planungsziele neu formuliert und wird in einem Teil des Geltungsbereiches nunmehr zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Schenefelds durch Festsetzung die Konsolidierung für klassische Gewerbebetriebe innerhalb von GE-Flächen ermöglichen.</p> <p>Die Flächen sind kleinräumig strukturiert und von teilweise geringerer Grundstückstiefe, so dass eine derartige Festsetzung auch auf Grund der vorhandenen Bebauungsstrukturen städtebaulich sinnvoll ist.</p> <p>Diese Stabilisierung von Gewerbebetrieben ist außerdem durch die Fortentwicklung von Gewerbebetrieben innerhalb von SO-Gebieten zukünftig möglich. Hier wird es neben dem Bestandsschutz auch die Möglichkeit geben, den Gewerbebetrieb zu erweitern.</p> <p>In allen weiteren Bereichen hält die Stadt Schenefeld an ihrem Planungsziel zur Etablierung eines SO-Gebietes Technologiepark fest. Die für diese Festsetzung vorgesehenen Flächen sind auf Grund ihrer Struktur und Lage geeignet entsprechende Nutzungen aufzunehmen.</p>


 in 22869 Schenefeld, eingetragen im Grundbuch von Schenefeld, Blatt Nr. 8714 (Erbbaugrundbuch), Flur 007.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ aus dem Jahr 1969.

Dieser weist die Flächen des Grundstücks sowie nahezu den gesamten Planbereich als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 und ohne weitere besondere Zweckbestimmung aus. Südlich des Grundstücks unserer Mandanten grenzen Flächen an, die für Land- oder Forstwirtschaft vorgesehen sind.

Das Grundstück unserer Mandanten ist dementsprechend auch von der beabsichtigten 3. Änderung dieses Bebauungsplanes betroffen. Aus unserer Sicht steht ohne jeden Zweifel fest, dass die beabsichtigte Ausweisung die berechtigten Interessen unserer Mandanten in keiner Weise angemessen berücksichtigen kann und deshalb so nicht in Kraft treten darf. Wir gehen davon aus, dass nach sorgfältiger Prüfung aller abzuwägenden privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Interessen eine Entscheidung mit dem Ziel der Umsetzung dieses beabsichtigten Technologieparks nicht getroffen werden wird.

Das Grundstück unserer Mandanten befindet sich seit Jahrzehnten im Familienbesitz und wurde von jeher als Gewerbegrundstück unbebaut verpachtet. Viele Jahrzehnte befand sich auf dem Grundstücksgelände neben den Pkw-Stellplatzflächen für Besucher und Mitarbeiter auch wesentliche Gebäudeteile der „RCS Sportwelt Schenefeld“, welche im Jahr 2017 durch einen Brand vollständig zerstört wurde. Dies machte eine wirtschaftliche Neuorientierung unserer Mandanten notwendig. Nachdem dem Vernehmen nach, die Verhandlungen der VHH um die Nutzung der städtischen Flächen gescheitert waren, fragte die VHH nach der Verfügbarkeit der Flächen unserer Mandanten. Die VHH ist Inhaberin von Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft unserer Mandanten auf der sie eine Buszentrale der Hamburger Busbetriebe im Verbund mit dem Umland betreibt. Dort gibt es Hallen, Gewerbeeinrichtungen, Werkstätten und auch größere Parkplätze für Busse. Basis der Gespräche zwischen der VHH und unseren Mandanten war das Bestreben der VHH zusätzlich zu ihrem bereits vorhandenen, benachbarten Betriebsgelände eine Fläche zur Erweiterung des Busbetriebshofes für Elektro-Busse zu erhalten. Die VHH hat sich aufgrund der klimapolitischen Vorgaben und Ziele auf Bundes- und Landesebene dazu verpflichtet,

ihren Betrieb nach und nach vollständig auf Elektromobilität umzustellen, was eine Vergrößerung der Flächen notwendig macht.

Die Planung der Stadt Schenefeld sah allerdings ursprünglich vor, der VHH den ehemaligen Parkplatz zwischen Sandstückenweg und Osterbrooksweg mit der darunter liegenden Deponie zum Gewerbeflächenpreis zu verkaufen. Dabei wurde aber nicht berücksichtigt, dass die VHH zusätzlich zu dem entrichteten Kaufpreis für ca. 25 Mio. € von Altlasten befreit werden müsste. Eine Verpflichtung zur Altlastenfreistellung durch die Stadt wurde aber verweigert. Daher entschied sich die VHH für die Aufnahme von Verhandlungen über die Flächen unserer Mandanten.

Dementsprechend haben unsere Mandanten ihr Gelände an der Hauskoppel 2 nun auf 50 Jahre an die VHH für den Ausbau der E-Mobilität mit Elektro-Bussen verpachtet. In diesem Zuge haben unsere Mandanten auch ein Erbbaurecht an ihren Grundstücksflächen an der [REDACTED] an die VHH übertragen.

Mit dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ beabsichtigt die Stadt nun für den Bereich südlich des Osterbrookswegs bis hin zur weiter südlich gelegenen Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ein Sondergebiet festzusetzen, welches die Zweckbestimmung „Technologiepark“ tragen soll. In diesem Zuge sollen zwei Teilflächen, SO 1 und SO 2, entstehen, die u. a. unterschiedliche Anforderungen an die GRZ sowie an die höchstzulässige Gebäudehöhe stellen. Nach der textlichen Festsetzung des Entwurfs soll das Sondergebiet nach § 11 BauNVO überwiegend der Unterbringung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, technologieorientiertem Gewerbe, Technologiefirmen und diesen zuarbeitenden Betrieben, ergänzt um Nutzungen für die ein gebietsspezifischer Bedarf besteht (Nahversorgung, Hotel) dienen. Im Weiteren sind in dem Sondergebiet die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

„In den Sondergebieten 1 – 3 (SO 1 und 2) sind allgemein zulässig:

- Forschungs- und Entwicklungslabore, Forschungsinstitutionen,*
- technologieorientiertes Gewerbe, Technologiefirmen sowie diesen zuarbeitende Betriebe,*



- *Konferenzräume und -Zentrale,*
- *der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften"*

Ausnahmsweise sollen zulässig sein:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *im Zusammenhang mit der Hauptnutzung verbundene Stellplatzanlagen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Schenefeld,*
- *der Versorgung des Gebiets dienende Läden bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m² (z. B. Bäckerei mit Café),*
- *der Versorgung des Gebiets dienende Servicedienste."*

Das Grundstück unserer Mandanten fällt in das neue als SO 2 ausgewiesene Sondergebiet westlich der Straße Holzkoppel. Dort können im Weiteren ausnahmsweise Hotels sowie Büronutzungen und Verwaltungsgebäude zugelassen werden. Die höchstzulässige Gebäudehöhe soll 13,00 m betragen, die GRZ höchstens 0,6.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin geben wir zu dem derzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit befindlichen Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ folgende **Stellungnahme** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ab:

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben und ist daher rechtswidrig.



1. Verstoß gegen das Gebot der Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das sich hieraus ergebende Gebot der Erforderlichkeit der Planung bezieht sich darauf, dass eine Bauleitplanung auch nur dann zulässig ist, sobald und soweit eine solche erforderlich ist. Danach muss sie insbesondere vernünftigerweise geboten sein, um die bauliche Entwicklung durch die vorherige Planung zu ordnen. Der hier vornehmliche und auch in der Öffentlichkeit bereits so formulierte Grund für die Änderung der Bauleitplanung liegt aber darin, dass die Stadt die Nutzung des Grundstücks unserer Mandanten durch die VHH mit allen Mitteln vermeiden möchte.

Darüber hinaus besteht auch kein rechtliches Erfordernis dafür, ein weiteres Sondergebiet an der Südgrenze der Stadt Schenefeld festzusetzen, um so Technologieunternehmen weitere Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Bereits südlich der Fläche für Land- und Forstwirtschaft befindet sich das European XFEL-Forschungszentrum, welches sich außerhalb eines Planbereichs befindet. Hinzu kommt, dass bereits ein „normales“ Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO die Möglichkeit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben bietet und damit auch alle an diesem Standort vermeintlich erwünschten Technologieunternehmen erlaubt.

In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass sämtliche Grundstücke im derzeitigen Gewerbegebiet südlich des Osterbrookswegs in Privateigentum stehen. Lediglich einzelne Straßenabschnitte stehen im Eigentum der Stadt Schenefeld. Auch aus diesem Grund kann es gerade nicht als erforderlich bezeichnet werden, sämtliche im Eigentum Privater stehende Grundstücke anderweitig zu überplanen und diese einer ausschließlichen und äußerst eingeschränkten Nutzung durch Betriebe aus dem Technologiesektor zuzuführen.

Mangels Erforderlichkeit der Planung entspricht der Entwurf bereits nicht den gesetzlichen Vorgaben.



2. Missachtung des Gebots der Konfliktbewältigung

Darüber hinaus hat der Plangeber das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung zu beachten.

Dieses besagt, dass grundsätzlich jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm zurechenbaren Konflikte zu lösen hat. Das schließt eine Verlagerung von Problemen in ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren zwar nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994, Az.: 4 NB 25/94; Beschluss vom 08.11.2006, Az. 4 BN 32/06; Beschluss vom 15.10.2009, Az. 4 BN 53/09; Beschluss vom 16.03.2010, Az. 4 BN 66/09). Die Grenzen zulässiger Konfliktbewältigung sind erst überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.03.2007, Az. 4 BN 10/07). Eine Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, auf der Ebene der Vorhabenzulassung letztlich ungelöst bleiben (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012, Az.: 4 CN 3/11).

Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 mit der Festsetzung eines Sondergebiets als Technologiepark und seinen besonderen Bestimmungen führt aber dazu, dass nahezu sämtliche unter § 8 BauNVO zulässige Gewerbebetriebe ab dem Inkrafttreten des zukünftigen Bebauungsplans nicht mehr zulässig wären.

Zum derzeitigen Zeitpunkt gibt es keinen einzigen Gewerbebetrieb im Geltungsbereich der Planänderung, welcher auch in der Form unter der neuen Festsetzung als Sondergebiet zulässig wäre. Dies hat zur Folge, dass an allen Standorten Miet- oder Pachtverträge vorzeitig gekündigt, Betriebe geschlossen, Mitarbeiter entlassen und in erheblichem Maße auch bauliche Abriss- und Neubauarbeiten durchgeführt werden müssen. Daraus und aus der zukünftig äußerst stark eingeschränkten Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung dieser Standorte ergibt sich nicht nur, dass die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten unserer

Bei den in Rede stehenden Flächen handelt es sich überwiegend um Brachflächen, die derzeit baulich nicht, sondern nur temporär als Stellplatzfläche genutzt werden. Gerade diese Flächen sind in besonderer Weise geeignet auf Grund ihrer Lage, ihrer Größe und ihres Flurstückszuschnitts in besonderer Weise geeignet sind, derartige Nutzungen aufzunehmen.

Die Stadt hat darüber hinaus bereits Kontakte / konkrete Nutzungsinteressenten an die in Zukunft von der Planung betroffenen Eigentümer (insbesondere für die Nachnutzung von Bürogrundrissen) verwiesen. Insofern vermag die Stadt nicht zu erkennen, dass der besagte Interessenkonflikt besteht.



Mandanten und der Eigentümer der umgebenden Grundstücke stark eingeschränkt sind, sondern, dass dies auch nicht ertragbare wirtschaftliche Nachteile mit sich bringt.

Verstärkt werden diese wirtschaftlichen, logistischen und bauplanerischen Probleme dadurch, dass sich in der Vergangenheit in der Umgebung der XFEL und in dem hier gegenständlichen Planbereich kein einziges Unternehmen aus dem Forschungs- oder Technologie-Umfeld angesiedelt hat, geschweige denn, dass hieran überhaupt Interesse bekundet wurde. So konnten unsere Mandanten auch nach dem Brand der „RCS Sportwelt Schenefeld“ keine einzige Anfrage aus dem Bereich technologieorientiertes Gewerbe verzeichnen, wohingegen es für die Nutzung als „normaler“ Gewerbestandort gleich mehrere Anfragen gab.

Keine oder nur ein äußerst kleiner Kreis von Interessenten wirken sich mangels entsprechender Nachfrage aber negativ auf die Pachthöhe aus. Bereits jetzt steht daher fest, dass durch die Sondergebietsfestsetzung eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks unserer Mandanten eintreten wird und diese, für den Fall, dass überhaupt eine Neuverpachtung unter der neuen Gebietsausweisung zustande kommt, mit erheblichen Mindereinnahmen zu rechnen haben. Verbunden ist dies zudem damit, dass es – um überhaupt eine Neuverpachtung zu ermöglichen – zu einer langwierigen Vermarktung und somit auch zu einer Zeit ohne jegliche Einnahmen kommen wird.

Schließlich werden die durch unsere Mandanten und die durch die übrigen Grundstückseigentümer zu erleidenden Nachteile dadurch auf die Spitze getrieben, dass keines der Grundstücke, die in den geänderten Planbereich fallen, im Eigentum der Stadt Schenefeld stehen - mit Ausnahme einzelner Straßenverkehrsflächen. Die Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer wird hierdurch im erheblichen und nicht mehr zulässigen Masse beeinträchtigt, zumal die Stadt selbst Gewerbegebietsflächen besitzt, die lediglich einige 100 m entfernt liegen. Die Änderungspläne der Stadt kommen in diesem Zuge ihrer Wirkung nach nahezu enteignenden Maßnahmen gleich. Jedenfalls kann in dieser neuen Festsetzung und der Missachtung der Nutzbarkeit eigener Gewerbebetriebsflächen in naher Entfernung eine nicht mehr abwägungsfehlerfreie Ausweisung gesehen werden.

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wird dementsprechend missachtet.



3. Fazit

Insgesamt bestehen somit erhebliche Bedenken gegen den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“. Sollte der Bebauungsplan mit der Sondergebietsausweisung „Technologiepark“ tatsächlich in Kraft treten, wird er einer gerichtlichen Normenkontrolle nicht standhalten.

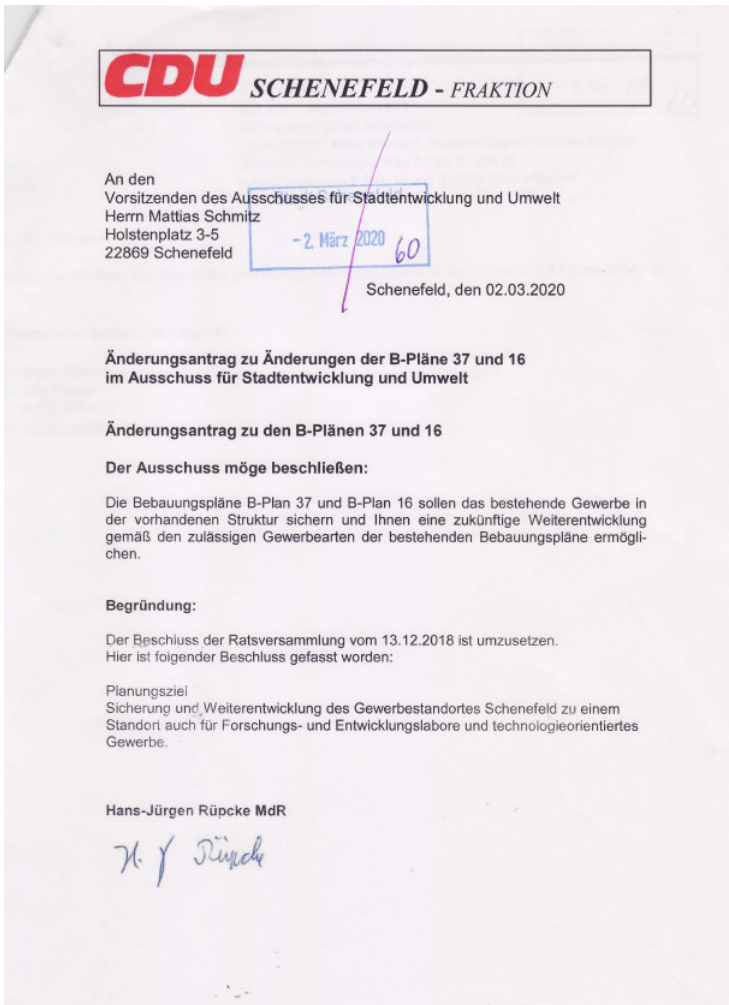
Rein vorsorglich teilen wir daher mit, dass wir im Falle des Beschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ die Wirksamkeit des Bebauungsplans im Rahmen einer Normenkontrolle überprüfen lassen werden. Unabhängig davon behalten sich unsere Mandanten ausdrücklich die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen vor.

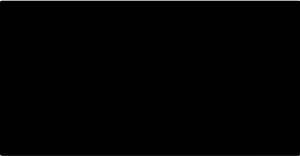

In diesem Zusammenhang trägt die Stadt Schenefeld die Verantwortung dafür, unsere Mandanten entsprechende Ersatzgrundstücke zur Verfügung zu stellen bzw. unsere Mandanten im Rahmen einer dann notwendigen finanziellen Entschädigung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB mit den finanziellen Mitteln auszustatten. Hiernach kann der Eigentümer Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Pläne der Stadt Schenefeld belassen keine Zweifel daran, dass eine Sondergebietsausweisung „Technologiepark“ eine erdrückende Wirkung auf die wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten (aus Vermietung und Verpachtung) unserer Mandanten haben wird und entsprechend hohe Entschädigungsansprüche rechtfertigt.


Mit freundlichen Grüßen



Anlage
Vollmacht

CDU Schenefeld	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
 <p>CDU SCHENEFELD - FRAKTION</p> <p>An den Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt Herrn Matthias Schmitz Holstenplatz 3-5 22869 Schenefeld</p> <p style="text-align: right;">-2. März 2020 60 Schenefeld, den 02.03.2020</p> <p>Änderungsantrag zu Änderungen der B-Pläne 37 und 16 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt</p> <p>Änderungsantrag zu den B-Plänen 37 und 16</p> <p>Der Ausschuss möge beschließen:</p> <p>Die Bebauungspläne B-Plan 37 und B-Plan 16 sollen das bestehende Gewerbe in der vorhandenen Struktur sichern und Ihnen eine zukünftige Weiterentwicklung gemäß den zulässigen Gewerbearten der bestehenden Bebauungspläne ermöglichen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Beschluss der Ratsversammlung vom 13.12.2018 ist umzusetzen. Hier ist folgender Beschluss gefasst worden:</p> <p>Planungsziel Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Schenefeld zu einem Standort, auch für Forschungs- und Entwicklungslabore und technologieorientiertes Gewerbe.</p> <p>Hans-Jürgen Rüpcke MdR</p> <p><i>H. J. Rüpcke</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.</p> <p>Die Stadt hat die Planungsziele neu formuliert und wird in einem Teil des Geltungsbereiches nunmehr zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Schenefelds durch Festsetzung die Konsolidierung für klassische Gewerbebetriebe innerhalb von GE-Flächen ermöglichen.</p> <p>Die Flächen sind kleinräumig strukturiert und von teilweise geringerer Grundstückstiefe, so dass eine derartige Festsetzung auch auf Grund der vorhandenen Bebauungsstrukturen städtebaulich sinnvoll ist.</p> <p>Diese Stabilisierung von Gewerbebetrieben ist außerdem durch die Fortentwicklung von Gewerbebetrieben innerhalb von SO-Gebieten zukünftig möglich. Hier wird es neben dem Bestandsschutz auch die Möglichkeit geben, den Gewerbebetrieb zu erweitern.</p> <p>In allen weiteren Bereichen hält die Stadt Schenefeld an ihrem Planungsziel zur Etablierung eines SO-Gebietes Technologiepark fest. Die für diese Festsetzung vorgesehenen Flächen sind auf Grund ihrer Struktur und Lage geeignet entsprechende Nutzungen aufzunehmen.</p>

Einwender 11	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
 <p> Stadt Schenefeld Frau Bürgermeisterin Küchenhof Holstenplatz 3-5 22869 Schenefeld </p> <p> 21. Mai 2021 60 </p> <p style="text-align: right;">Schenefeld, 20.05.2021</p> <p>Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld • zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Gewerbegebiet Süd der Stadt Schenefeld • zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 Blankeneser Chaussee der Stadt Schenefeld <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Küchenhof, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich möchte hiermit eine Stellungnahme zur Stadt Schenefeld geben. Nach meiner Kenntnis verhindert die Planung die Umsetzung der bereits im Genehmigungsverfahren befindlichen konkreten Baumaßnahmen der VHH für einen Elektrobusbetriebshof mit entsprechender Ladeinfrastruktur im Hamburger Westen / Kreis Pinneberg. Nach meinem Verständnis muss ein entsprechender Elektrobusbetriebshof bis 2025 fertiggestellt und funktionsfähig sein.</p> <p>Durch die Planung der Stadt Schenefeld könnte die Erreichung der Klimaziele durch den notwendigen Busflottenumbau im Nahverkehr, die Sicherung des Betriebsstandortes der VHH in Schenefeld sowie die klimaneutrale Nahverkehrsversorgung im Westen Hamburgs / Kreis Pinneberg und Umgebung gefährdet werden. Des Weiteren befürchte ich mittelfristig den Verlust 100er Arbeitsplätze auf dem Betriebshof Schenefeld.</p> <p>Ich rege an zu prüfen, ob das Ziel eines Technologieparks in Schenefeld nicht auf anderem Wege erreicht werden kann. Z.B. mit den bereits in ausreichendem Maße vorhandenen Gewerbegebietsausweisungen, wenn die notwendige technische Infrastruktur (z.B. Glasfasernetzausbau) für die Ansiedlung von technologienahen Nutzungen durch die Stadt Schenefeld vorangetrieben wird. Auch auf den in der Kurzbegründung zur Flächennutzungsplanänderung als Flächen B bezeichneten Flächen im städtischen Eigentum mit der erforderlichen städtischen Steuerung der Ansiedlungen.</p> <p>Ich freue mich, wenn die Stellungnahme eines in Schenefeld lebenden Bürgers, Berücksichtigung findet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.</p> <p>Die Stadt hat die Planungsziele neu formuliert und wird in einem Teil des Geltungsbereiches nunmehr zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Schenefelds durch Festsetzung die Konsolidierung für klassische Gewerbebetriebe innerhalb von GE-Flächen ermöglichen.</p> <p>Die Flächen sind kleinräumig strukturiert und von teilweise geringerer Grundstückstiefe, so dass eine derartige Festsetzung auch auf Grund der vorhandenen Bebauungsstrukturen städtebaulich sinnvoll ist.</p> <p>Diese Stabilisierung von Gewerbebetrieben ist außerdem durch die Fortentwicklung von Gewerbebetrieben innerhalb von SO-Gebieten zukünftig möglich. Hier wird es neben dem Bestandsschutz auch die Möglichkeit geben, den Gewerbebetrieb zu erweitern.</p> <p>In allen weiteren Bereichen hält die Stadt Schenefeld an ihrem Planungsziel zur Etablierung eines SO-Gebietes Technologiepark fest. Die für diese Festsetzung vorgesehenen Flächen sind auf Grund ihrer Struktur und Lage geeignet entsprechende Nutzungen aufzunehmen.</p> <p>Die Stadt Schenefeld behält die Entwicklung zukunftsfähiger qualifizierter Arbeitsplätze in jedem Fall im Blick.</p>

Einwender 12	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
 <p data-bbox="219 499 421 587"> Stadt Schenefeld Bürgermeisterin Frau Christiane Küchenhof Holstenplatz 3 - 5 22869 Schenefeld </p> <p data-bbox="448 491 645 587"> Stadt Schenefeld 21. Mai 2021 60 </p> <p data-bbox="219 635 631 703"> vorab per Fax: 040/ 83037-177 nur per E-Mail: buergermeisterin@stadt-schenefeld.de; rathaus@stadt-schenefeld.de; cc: daniela.meyer@stadt-schenefeld.de </p> <p data-bbox="808 751 887 767">21.05.2021</p> <p data-bbox="219 847 878 898"> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Ände. „Gewerbegebiet Süd“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 37 – 3. Änderung „Blankeneser Chaussee“ </p> <p data-bbox="219 938 524 978"> Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Küchenhof, sehr geehrte Damen und Herren, </p> <p data-bbox="219 1010 887 1129"> mit großer Verwunderung haben wir Betriebselgentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 16/Bebauungsplanes 37 von der erneuten Pressemitteilung der Stadt Schenefeld Kenntnis genommen, in der seit dem 29. April 2021 nachlesbar ist, dass die Stadt Schenefeld auch nach der Entscheidung des OVG Schleswig in dem Klagverfahren gegen die Veränderungssperre an den Plänen zur 3. Änderung der Bebauungspläne 16 und 37 am Osterbrooksweg ohne Änderung festhalten wolle. </p> <p data-bbox="219 1161 887 1281"> Wir sind als langjährige Betriebsinhaber an diesen Standort mit dieser Entwicklung unter keinen Umständen einverstanden. Eine einseitige Sondergebietsfestsetzung mit der Zielrichtung Technologiepark gefährdet nicht nur unsere Existenz als Eigentümer des Betriebes, sondern auch die Existenz sämtlicher zurzeit vorhandenen Arbeitsplätze. Auch die Interessen der Grundstückseigentümer werden bei Inkraftsetzung des geplanten Sondergebiets Technologiepark in erheblicher Weise beeinträchtigt. </p> <p data-bbox="219 1313 887 1353"> Wir sind ein Gewerbebetrieb, der mit familiärer Tradition seit über 40 Jahren am Standort gewachsen ist. Wir haben inzwischen insgesamt 25 feste Mitarbeiter am Standort beschäftigt. </p>	<p data-bbox="1256 316 2045 395"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der von der Einwenderin geschilderte Betriebsstandort ist nicht von einem der Geltungsbereiche betroffen. </p>



Es werden dadurch viele Möglichkeiten die Unternehmung zu erweitern und auszubauen stark verhindert. Des Weiteren werden uns Möglichkeiten genommen auch andere Geschäftsfelder am Standort Schenefeld weiter zu entwickeln. Hierbei sehen wir insbesondere aktuelle Themen wie das starke wachsende Thema Umwelt bzw. nachhaltige Produkte nicht möglich, da die Beschränkung auf Technologie viel zu eng gefasst ist.

Sollte tatsächlich der von der Stadt Schenefeld beabsichtigte Technologiepark als Sondergebietsfestsetzung entstehen, wäre eine solche, alle paar Jahre entstehende Notwendigkeit einer Investition in betriebliche oder Gebäudeerweiterungen, nicht mehr möglich. Denn unsere Nutzung gehört zwar in ein normales Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, aber aller Voraussicht nach nicht in ein Sondergebiet Technologiepark.


Wir haben zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht die Absicht das Grundstück zu verkaufen oder den Betrieb aufzugeben. Wir wollen vielmehr die jahrzehntelange Übung der betrieblichen Investitionen und des betrieblichen Fortschritts am besten an Ort und Stelle fortsetzen. Mit Inkraftsetzen des angekündigten 3. Änderungsverfahrens für beide Bebauungspläne werden wir dauerhaft und zukünftig gehindert, die notwendigen Investitionen durchzuführen. Der Betrieb wird über kurz oder lang seine Existenz aufgeben oder verlagern müssen. Dafür trägt die Stadt Schenefeld die Verantwortung, uns entsprechende Ansatzgrundstücke zur Verfügung zu stellen und uns im Rahmen einer dann notwendigen finanziellen Entschädigung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB mit den finanziellen Mitteln auszustatten, um eine solche Betriebsverlagerung zu organisieren.

Sollte eine solche Betriebsverlagerung mit der Unterstützung der Stadt Schenefeld oder auf eigenen Antrieb nicht möglich sein, wäre nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes eine Vollentschädigung für die unvermeidliche Aufgabe des Betriebes zu zahlen. Wir gehen davon aus, dass im höheren 7-stelligen Bereich mindestens Kosten verursacht werden und werden diese auch geltend machen müssen, sollte dieser Plan unverändert in Kraft treten.

Bei einer solchen Entscheidung ist dann nicht nur die Existenz des Betriebes, sondern auch die langfristigen Existenz aller Arbeitsplätze und die von uns regelmäßig gezahlte Gewerbesteuer zugunsten der Stadt Schenefeld in Gefahr.

Sie dürfen im Übrigen davon ausgehen, dass wir ein derartiges Sondergebiet in keiner Weise akzeptieren werden und uns mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln dagegen zur Wehr setzen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Einwender 13	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin-bottom: 10px;"></div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Stadt Schenefeld Bürgermeisterin Frau Christiane Küchenhof Holstenplatz 3 - 5 22869 Schenefeld</p> </div> <div style="width: 10%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 40%;"> <p>vorab per Fax: 040/ 83037-177 nur per E-Mail: buergermeisterin@stadt-schenefeld.de; rathaus@stadt-schenefeld.de; cc: daniela.meyer@stadt-schenefeld.de</p> <p style="text-align: right;">21.05.2021</p> </div> </div> <p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Ände. „Gewerbegebiet Süd“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 37 – 3. Änderung „Blankeneser Chaussee“</p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Küchenhof, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit großer Verwunderung haben wir Betriebseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 16/Bebauungsplanes 37 von der erneuten Pressemitteilung der Stadt Schenefeld Kenntnis genommen, in der seit dem 29. April 2021 nachlesbar ist, dass die Stadt Schenefeld auch nach der Entscheidung des OVG Schleswig in dem Klageverfahren gegen die Veränderungssperre an den Plänen zur 3. Änderung der Bebauungspläne 16 und 37 am Osterbrookweg ohne Änderung festhalten wolle.</p> <p>Wir sind als langjährige Betriebsinhaber an diesen Standort mit dieser Entwicklung unter keinen Umständen einverstanden. Eine einseitige Sondergebietsfestsetzung mit der Zielrichtung Technologiepark gefährdet nicht nur unsere Existenz als Eigentümer des</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Jedoch: B- Plan Verfahren 37- 3. Änderung</p> <p>Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.</p> <p>Die Stadt hat die Planungsziele neu formuliert und wird in einem Teil des Geltungsbereiches nunmehr zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Schenefelds durch Festsetzung die Konsolidierung für klassische Gewerbebetriebe innerhalb von GE-Flächen ermöglichen.</p> <p>Die Flächen sind kleinräumig strukturiert und von teilweise geringerer Grundstückstiefe, so dass eine derartige Festsetzung auch auf Grund der vorhandenen Bebauungsstrukturen städtebaulich sinnvoll ist.</p>

Betriebes, sondern auch die Existenz sämtlicher zurzeit vorhandenen Arbeitsplätze. Auch die Interessen der Grundstückseigentümer werden bei Inkraftsetzung des geplanten Sondergebiets Technologiepark in erheblicher Weise beeinträchtigt.

Wir sind ein Gewerbebetrieb, der mit familiärer Tradition seit vielen Jahrzehnten am Standort gewachsen ist. Gewachsen sind dabei nicht nur die betrieblichen Gebäude und Sachinvestitionen, sondern auch die Zahl der Mitarbeiter und eine feste Struktur von Lieferanten und vor allem Kunden unseres Hauses. Wir haben inzwischen insgesamt 30 feste Mitarbeiter am Standort beschäftigt.

In den vergangenen Jahrzehnten konnten wir regelmäßig darauf vertrauen, dass die dringend notwendigen neuen betrieblichen Investitionen zur Erweiterung, Veränderung oder Neuausrichtung des betrieblichen Gebäude- und Maschinenbestandes nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung zugelassen werden konnten. Deshalb haben wir auch regelmäßig, wie von unseren Vertragspartnern verlangt, diese Investitionen vorgenommen und wollten damit sicherstellen, dass auch in Zukunft dieser Gewerbebetrieb an unserem Standort eine Existenzgrundlage hat.

Sollte tatsächlich der von der Stadt Schenefeld beabsichtigte Technologiepark als Sondergebietsfestsetzung entstehen, wäre eine solche, alle paar Jahre entstehende Notwendigkeit einer Investition in betriebliche oder Gebäudeerweiterungen, nicht mehr möglich. Denn unsere Nutzung gehört zwar in ein normales Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, aber aller Voraussicht nach nicht in ein Sondergebiet Technologiepark.

Wir haben zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht die Absicht das Grundstück zu verkaufen oder den Betrieb aufzugeben. Wir wollen vielmehr die jahrzehntelange Übung der betrieblichen Investitionen und des betrieblichen Fortschritts am besten an Ort und Stelle fortsetzen. Mit Inkraftsetzen des angekündigten 3. Änderungsverfahrens für beide Bebauungspläne werden wir dauerhaft und zukünftig gehindert, die notwendigen Investitionen durchzuführen. Der Betrieb wird über kurz oder lang seine Existenz aufgeben oder verlagern müssen. Dafür trägt die Stadt Schenefeld die Verantwortung, uns entsprechende Ansatzgrundstücke zur Verfügung zu stellen und uns im Rahmen einer dann notwendigen finanziellen Entschädigung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB mit den finanziellen Mitteln auszustatten, um eine solche Betriebsverlagerung zu organisieren.

Sollte eine solche Betriebsverlagerung mit der Unterstützung der Stadt Schenefeld oder auf eigenen Antrieb nicht möglich sein, wäre nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes eine Vollentschädigung für die unvermeidliche Aufgabe des Betriebes zu zahlen. Wir gehen davon aus, dass im höheren 7-stelligen Bereich mindestens Kosten verursacht werden und werden diese auch geltend machen müssen, sollte dieser Plan unverändert in Kraft treten.

Bei einer solchen Entscheidung ist dann nicht nur die Existenz des Betriebes, sondern auch die langfristigen Existenz aller Arbeitsplätze und die von uns regelmäßig gezahlte Gewerbesteuer zugunsten der Stadt Schenefeld in Gefahr.

Sie dürfen im Übrigen davon ausgehen, dass wir ein derartiges Sondergebiet in keiner Weise akzeptieren werden und uns mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln dagegen zur Wehr setzen werden.

Mit freundlichen Grüßen

