



Kanniess & Partner — Bütjstraße 6 — 25704 Meldorf

Kanniess & Partner

Kanzlei im Alten Katasteramt

Amt Marne-Nordsee
-Der Amtsvorsteher-
Alter Kirchhof 4/5
25709 Marne



Amt Marne-Nordsee			
Eingetragen			
25.05.2021			

Vorab per Fax: 04851/9596-39

Unser Aktenzeichen

[REDACTED]

Ihr Aktenzeichen

[REDACTED]

Aufhebung B-Plan Nr. 11 a

„Gewerbegebiet Wulf-Isebrand-Straße“ der Stadt Marne

Meldorf, den 19.05.2021

Jens-Ulrich Kanniess

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte

Baurecht, Energierecht

Wirtschaftsrecht

Mitglied des juristischen Beirats
im Bundesverband WindEnergie e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtvertreter,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Braak,

Bianca Kanniess

Rechtsanwältin

Tätigkeitsschwerpunkte

Verwaltungsrecht, Energierecht

ich zeige an, dass ich anwaltlich die rechtlichen Interessen der

[REDACTED]

[REDACTED] vertrete. Die ordnungsgemäße
Bevollmächtigung wird unter Hinweis auf meine Standespflichten
versichert, § 294 ZPO. Die entsprechende Vollmachtsurkunde kann bei
Bedarf angefordert werden, § 14 Abs. 1 S. 3 VwVfG.

Katrin Diercks, LL.M.

Rechtsanwältin
(im Angestelltenverhältnis)

Interessenschwerpunkte

Arztrecht, Zivilrecht

Gegenstand des Mandates ist die beabsichtigte Aufhebung des
Bebauungsplans Nr. 11 a „Aufstellung zur Aufhebung des
Bebauungsplans Nr. 11 a der Stadt Marne für das Gebiet
Gewerbegebiet Wulf-Isebrand-Straße, beiderseits der Wulf-Isebrand-
Straße und nördlich der Feldstraße“.

[REDACTED]

Kanniess & Partner
Rechtsanwälte mbB

Kanzlei im Alten Katasteramt

Bütjstraße 6
25704 Meldorf

T 04832 55897-60

F 04832 55897-61

E info@rechtsanwaelte-meldorf.de

W www.rechtsanwaelte-meldorf.de

Öffnungszeiten

Mo.-Do. 08:00 -17:30 Uhr

Frei-So 08:00 -16:00 Uhr

Der Handwerksbetrieb, eine Tischlerei ließ Emissionen befürchten, die eine angrenzende Bebauung insbesondere durch Wohngebäude nicht konfliktfrei zugelassen hätte, § 50 BlmschG. Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 a seinerzeit dargelegten Planungsziele der Stadt Marne sind also nicht als umgesetzt anzusehen, wie in der Begründung zur Aufhebung des Plans behauptet wird. Die seinerzeit bestehende Form der Grundstücksnutzung durch den besagten Handwerksbetrieb gibt es nun seit geraumer Zeit nicht mehr, [REDACTED]

[REDACTED] Das Grundstück, das derzeit als Weideland mit Obstbaumbestand genutzt wird, könnte nun einer MI-Wohnbebauung zugänglich werden, [REDACTED]

[REDACTED] Baugrundstücke werden in Marne, wie dem Unterzeichner bekannt ist, knapp. Meine Mandanten machen daher von ihrem sogenannten Gebietserhaltungsanspruch Gebrauch. Sie wehren sich des Weiteren gegen eine in unmittelbarer Nachbarschaft geplante [REDACTED]

[REDACTED] der Stadtvertretung bekannte Leichenhalle, die mit der typischen Zweckbestimmung des Baugebietes nicht vereinbar ist und auch der konkreten Gebietseigenart widersprechen würde, würde das Gebiet nach Aufhebung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB und dem dann bestehenden, planersetzenden Charakter der sogenannten Eigenart der näheren Umgebung zu qualifizieren sein (zu einem ähnlichen Bauvorhaben: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 9. November 2009, 3 S 2679/08, juris). Eine vergleichbare Art der baulichen Nutzung findet sich nämlich nirgendwo in der näheren Umgebung (Rieger, in: Schrödter, Baugesetzbuch, Kommentar, 9. Aufl., § 34 BauGB, Rz. 54).

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften für die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Aufhebung, somit auch § 3 BauGB. Die dort genannte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Gesetzgeber aus verschiedenen Gründen eingeführt, insbesondere um die demokratischen Mitwirkungsrechte der Bürger zu verstärken, was im Regelfall die Akzeptanz einer Planung steigert (Schrödter, aaO., 9. Aufl., § 3 BauGB, Rz. 3). Auch soll die Öffentlichkeitsbeteiligung den Interessen der Gemeinde dienen, indem die Bürger im Zusammenwirken mit den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB das für eine sachgerechte Abwägung notwendige Material liefern (BVerwG, Entscheidungsband 69, Seite 344). Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass bei der Aufstellung (und Aufhebung) der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, § 1 Abs. 7 BauGB, trage ich nachstehend auch folgende Einwendungen meiner Mandanten vor. Um deren Rechtsschutz nicht möglicherweise durch Auslassungen zu verkürzen, zitiere ich nachstehend vollständig eine Stellungnahme meiner Mandanten vom 13. Mai 2021. Dort rügen sie unter anderem berechtigterweise die missverständliche Plangebietsbeschreibung und damit die Form der ortsüblichen Bekanntmachung in der Dithmarscher Landeszeitung/Marner Zeitung vom 27. April 2021, die damit der von der Rechtsprechung geforderten Anstoßfunktion nicht gerecht wird, § Abs. 2 BauGB (BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2002, 4 C 15.01, NVwZ 2003, 733). Auffällig ist in diesem Zusammenhang die Nichteinhaltung der Auslegungsfrist des § 3 Abs. 2 BauGB.

Auch materiell-rechtlich bestehen erhebliche Bedenken, die von meinen Mandanten bereits bei der seinerzeit beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplans im Jahr 2003 geäußert worden sind. Im einzelnen formulieren meine Mandanten folgendes:

„Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11a der Stadt Marne für das Gebiet zwischen Feldstraße und ehemaliger Bahnlinie erheben wir erhebliche Bedenken.

Das Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, das auch für die Aufhebung von Bauleitplänen gilt, wird nicht schlüssig dargelegt.

Die Begründung zur Notwendigkeit der Aufhebung ist in sich widersprüchlich. Einerseits sollen die in der Begründung von 1978 aufgeführten Ziele umgesetzt sein, andererseits sollen in Zukunft Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, so dass zukünftig eine individuelle Nutzung des Gesamtbereiches erfolgen kann, soweit diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.







Dazu im Einzelnen:

1)

Der am 12.05.1978 in Kraft getretene Bebauungsplan 11a (B-Plan 11a) der Stadt Marne trägt weder in der Planzeichnung noch im Text noch in der Begründung die Bezeichnung „Gewerbegebiet Wulf-Isebrand-Straße, beiderseits der Wulf-Isebrand-Straße und nördlich der Feldstraße“.

Seit wann dieser B-Plan 11a so bezeichnet wird, ist uns nicht bekannt. Die Bezeichnung wird **nicht** den im Plan dargestellten Festsetzungen gerecht.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ein Gebiet zwischen der Feldstraße im Süden und Osten und der ehemaligen Bahnlinie im Norden/Nordosten und wird im Westen begrenzt durch die östlichen Grenzen der Wohnbebauung an der Wulf-Isebrand-Straße sowie durch die rückwärtigen östlichen Grenzen der Grundstücke an der Museumstraße und durch die nördliche und die östlichen Grenzen des „Karl-Hintz-Parks“.

(Die in der Begründung des zur jetzigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Vorentwurfes (Stand Februar 2021, S. 2) bezeichnete „Westgrenze des Karl-Hintz-Parks“ ist falsch; es handelt sich um die **östlichen** Grenzen des Parks. 






Das Plangebiet wird erschlossen durch die vom Zentrum der Stadt Marne nach Osten und Norden führende historische Straßenführung der Feldstraße in die Feldmark nach Darenwuth und die erst im Plan von 1978 angelegte neue Verbindungsstraße, die „Wulf-Isebrand-Straße“ zwischen der Königstraße und der Feldstraße, für die das Wohnhaus Feldstraße 15, wie im B-Plan 11a dargestellt, abgebrochen werden musste.

Entsprechend der an der Feldstraße historisch gewachsenen Bebauung, die bis zum erfolgten Abbruch der Gebäude Feldstraße 11 und 13 im Jahre 2020 ihren Charakter mit Wohngebäuden und Gärten im rückwärtigen Bereich bewahrt hatte, ist im B-Plan 11a entlang der Feldstraße ein Mischgebiet festgesetzt. Die relativ schmalen Parzellen wurden gegenüber einer nach Norden anschließenden Weide, von der Ostgrenze des Karl-Hintz-Parks bis zur Feldstraße durch einen Grabenverlauf begrenzt. Etwa an dessen Verlauf liegt die im Plan dargestellte Mischgebietsabgrenzung nach Norden zu dem anschließend damals neu ausgewiesenen Gewerbegebiet nördlich und östlich der neuen Wulf-Isebrand-Straße. Den westlichen Abschluss des Gewerbegebietes nördlich der Wulf-Isebrand-Straße bildet ein Mischgebietsstreifen (GRZ = 0,3, GFZ = 0,5, II o). Festgesetzt ist außerdem nach Westen eine Windschutzpflanzung.

Zwischen Feldstraße im Süden und Wulf-Isebrand-Straße im Norden und Osten ist ebenfalls ein Mischgebiet (GRZ = 0,3, GFZ = 0,5, II o) ausgewiesen worden.

Flächenmäßig dürften die überbaubaren MI- und GE-Gebietsflächen etwa gleich groß sein, so dass die heutige Bezeichnung des B-Plans von 1978 den Ausweisungen nicht gerecht wird und suggeriert, dass es sich lediglich um ein Gewerbegebiet handelt.

Aus einer Veröffentlichung der Stadt Marne - Bekanntmachung vom 29.09.1980 in der Marner Zeitung - geht hervor, dass eine 1. Änderung des B-Planes Nr. 11a - durch den Kreis Dithmarschen - Rechts- und Kommunalaufsicht - genehmigt wurde.

Auf diese erfolgte Änderung wird weder im Internet zu den bestehenden Bauleitplänen der Stadt Marne hingewiesen, noch ist sie inhaltlich dargestellt. Auch aus der jetzt vorliegenden Veröffentlichung zur Aufhebung des B-Plans 11a wird die 1. Änderung von 1980 nicht erwähnt, so dass deren Inhalt nicht nachvollzogen werden kann.

2)

Die Begründung zur Notwendigkeit der Aufhebung ist in sich nach wie vor widersprüchlich und nicht schlüssig.

Einerseits sollen die in der Begründung von 1978 aufgeführten Ziele umgesetzt sein, andererseits sollen Bauvorhaben nach §34 BauGB beurteilt werden, so dass zukünftig eine individuelle Nutzung des Gesamtbereichs erfolgen kann, soweit diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Stadt Marne beabsichtigte bereits 2003, den B-Plan 11a aufzuheben. Die damalige Begründung für die geplante Aufhebung entspricht weitgehend der jetzt vorgelegten Begründung, die nun im Wesentlichen nur durch den Umweltbericht ergänzt wurde.

Es handelt sich wie bereits in unserer Stellungnahme vom ~~28.11.2003~~ (s. Anlage) um ein sehr heterogen genutztes und bebautes, z. T. unbebautes Gebiet (Parzelle 85/1), in dem sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung vorhanden sind, was sich in den Festsetzungen als Mischgebiet und Gewerbegebiet niederschlägt. Der bestehende B-Plan dient bei Beachtung der Festsetzungen der geordneten planerischen Bewältigung der verschiedenen Anforderungen und stellt rechtliche Planungssicherheit in diesem Bereich sowohl für die Stadt Marne als auch für die betroffenen Grundstückseigentümer her, die bei ersatzloser Aufhebung des bestehenden Planes und einer Beurteilung von Vorhaben im Rahmen von §34 BauGB bei individueller Nutzung (was ist darunter zu verstehen) nicht mehr gegeben ist. Die Gemeinde nimmt sich damit das planerische Gestaltungsmittel zur Leitung und Lenkung des Baugeschehens, denn § 34 BauGB bietet keine Einflussnahme der Gemeinde auf die Gestaltung.

Die Stadtvertretung der Stadt Marne nahm daher in ihrer Sitzung am 17.06.2004 die Aufhebung des B-Planes 11a zurück mit der Maßgabe, dass der Bebauungsplan für die Zukunft weiterhin Rechtsbestand behält (s. Anlage Schreiben der Stadt Marne vom 19.07.2004).

Gegenüber dem Stand von 2004 sind seitdem nur geringe bauliche Veränderungen in dem B-Plan-Gebiet eingetreten, jedoch haben einige Eigentümer gewechselt ebenso wie die gewerbliche Nutzungsart der Betriebe. Die Entwicklung des Bereiches ist nicht zum Stillstand gekommen.

Die Parzelle 85/1 ist bislang nicht bebaut. Bei einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB ist fraglich, ob überhaupt eine Bebaubarkeit gegeben ist.

Ein Planerfordernis im Sinne von §1 Abs. 3 BauGB für die ersatzlose Aufhebung des B-Plans 11a ist daher nicht erkennbar, da der bestehende Plan Veränderungen und eine weitere Entwicklung im Rahmen der erfolgten Festsetzungen regelt und erlaubt.

Der bestehende B-Plan schafft auch Rechtssicherheit für die **zulässigen Lärmwerte** insbesondere für die MI-Gebiete. Bei Aufhebung des B-Plans sind negative Auswirkungen durch die heterogene Struktur des Gebietes selbst und die angrenzenden Bereiche sehr wohl zu erwarten.

Der neuerliche Versuch, den B-Plan 11a aufzuheben, ist in erster Linie durch ein aktuelles Einzelbauvorhaben veranlasst.

Dieses soll auf den Grundstücken Feldstraße 11 und 13 mit dem Wohnhaus Wulf-Isebrand-Straße 22, die nach dem Tode des langjährigen Eigentümers 2020 von den Erben veräußert wurden, realisiert werden. Dazu wurden bereits die Altbauten Feldstraße 11 und 13 im Sommer 2020 abgebrochen und die Parzellen 206 und 207 zusammengelegt. Die Planvorstellungen des Erwerbes und Bauherren gehen jedoch hinsichtlich der Ausnutzung des Grundstücks erheblich über die im B-Plan11a rechtswirksam festgesetzten Möglichkeiten hinaus.

Für die „Errichtung einer **Gewerbehalle**“ in den Ausmaßen von 10 m (zur Feldstraße) ´ 19m (entlang der Wulf-Isebrand-Straße) mit einem flach geneigten (8°) Satteldach hat der Kreis Dithmarschen bereits am 14.09.2020 (AZ: BV-0320-2020) eine Genehmigung mit einer Befreiung für die östliche Grenze von den Festsetzungen des B-Planes erteilt, u.a.

Nichtfreihaltung des festgesetzten Sichtdreiecks im Einmündungsbereich der Wulf-Isebrand-Straße in die Feldstraße.

Es ist jedoch Absicht des Bauherrn, der Wilhelm und Jutta Stührk GbR, wie aus dem ursprünglich eingereichten Antrag vom 14.07.2020 hervorgeht, eine „Gewerbehalle“ in der Größe von 10m ´ 25m Länge mit Stellplätzen zu errichten. Dafür wäre eine Änderung bzw. die Aufhebung des B-Planes 11a erforderlich. Dieser Grund wurde in verschiedenen Artikeln über das geplante Bauvorhaben in der örtlichen Presse (Marner Zeitungen vom 06.11.2020, 23.11.2020, 27.11.2020, 12.05.2021) offen dargelegt und war auch Gegenstand in der öffentlichen 9.Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses der Stadt Marne am 22.10.2020. Zwischenzeitlich wurde bekannt, dass nicht nur eine Halle für ein Bestattungsinstitut geplant ist, sondern eine **Leichenhalle** (Marner Zeitung vom 18.02.2021: „Friedhofsdefizit steigt weiterEin Grund ist die Leichenhalle, die Jutta und Wilhelm Stührk bauen wollen, in der die Toten dann aufgebahrt werden...) beabsichtigt ist. Die Leichenhalle mit eigenem Kühlraum wird zu Mindereinnahmen für die Friedhofsbewirtschaftung führen, wie aus dem Wirtschaftsplan für den Friedhof hervorgeht. - Wirtschaftsplan Friedhof Marne 13.05.2021:

Ob bereits eine Nutzungsänderung für das Wohnhaus Wulf-Isebrand-Straße erteilt wurde, ist derzeit hier nicht bekannt.

Diese Hallengröße widerspricht einerseits den Festsetzungen des B-Planes, andererseits fügt sie sich auch nicht in die gewachsene Bebauung entlang der nördlichen Seite der Feldstraße mit straßenseitiger Wohnbebauung und tiefen Gärten ein.

Die vorhandenen Hallen an der Wulf-Isebrand-Straße befinden sich nördlich der alten Parzellenstruktur entlang der Feldstraße auf dem ehemaligen Weidegelände, also auf dem 1978 durch den B-Plan neu erschlossenen Bereich im GE-Gebiet und MI-Gebiet und standen optisch bis zum Abbruch der Altgebäude Feldstraße 11 und 13 kaum im Zusammenhang mit der Bebauung entlang der Feldstraße. Die auf der südlichen Seite der Feldstraße liegenden Hallen der Brauerei bilden mit dem Gesamtbetrieb der Brauerei eine Einheit. Von der Feldstraße aus stellten sie bis zum Abbruch der Altgebäude Feldstraße 11 und 13 bislang keine prägende Einheit zu den gewerblichen Hallen an der Wulf-Isebrand-Straße dar, zumal die Wohngebäude Wulf-Isebrand-Straße 21 und 22 einen optischen Puffer bilden.

Insofern erscheint es fraglich, dass sich der geplante Gewerbehallenneubau direkt an der nördlichen Feldstraße /Ecke Wulf-Isebrand-Straße bei einer Beurteilung gemäß §34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung überhaupt einfügt.

Das aktuelle Bauvorhaben zeigt, dass die vorliegende Begründung zur Aufhebung des B-Plans 11a nicht zutreffend ist, denn die städtebauliche Entwicklung des Bereiches ist wie offenkundig ersichtlich nicht abgeschlossen.

3)


Im Hinblick darauf, dass die Dithmarscher Brauerei Karl Hintz GmbH & Co KG in den kommenden Jahren ihren Produktionsbetrieb und in absehbarer Zeit auch die Verwaltung an den nördlichen Rand der Stadt Marne verlegen wird, sind im Bereich der Feldstraße und gegebenenfalls auch nördlich der Wulf-Isebrand-Straße im B-Plan-Gebiet 11 a (Lagerplatz und Halle der Brauerei) Nutzungs- und bauliche Veränderungen absehbar, die auch Auswirkungen für den derzeitigen Bereich des B-Plans 11a haben können.

Aus Gründen der Rechtssicherheit plädieren wir daher für den weiteren Bestand des Bebauungsplans 11a.

Sollte beschlossen werden, ihn aufzuheben, behalten wir uns den Klageweg vor."

Die Einwendungen, die schon im Jahr 2003 erhoben worden sind, füge ich in der Anlage noch einmal anbei. Aus guten Gründen war seinerzeit von einer Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 a abgesehen worden.

Mit freundlichen Grüßen



(Kannieß)

Rechtsanwalt

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Marne, den 28.11.2003

An die

Stadt Marne
Rathaus

25709 Marne

Betr.: Bebauungsplan 11 a der Stadt Marne
Aufhebung des Planes

Bezug: Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes 11 a der Stadt Marne für das Teilgebiet zwischen Feldstraße und ehemaliger Bahnlinie erheben wir erhebliche Bedenken.

Das Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, das auch für die Aufhebung von Baulandplänen gilt, wird nicht dargelegt.

Die Begründung zur Aufhebung ist in sich widersprüchlich und z. T. nicht zutreffend.

Einerseits wird ausgesagt, daß das Gebiet vollständig bebaut sei. Dieses gilt z. B. nicht für das bislang unbebaute Grundstück 85/1, für das Grundstück 86/5 teilweise. Laut Begründung ist die Aufhebung erforderlich, um der vorhandenen und baulichen Entwicklung in dem Baugebiet Rechnung zu tragen. Hier wird also davon ausgegangen, daß doch eine weitere bauliche Entwicklung erfolgen wird, was im weiteren Text der Begründung dann wieder verneint wird, denn es heißt weiter, daß der Bebauungsplan 11 a keine Bedeutung mehr hat, da die städtebauliche Entwicklung in dem Geltungsbereich abgeschlossen sei. Andererseits jedoch sollen künftig Bauvorhaben zugelassen werden, die sich allgemein nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h. gemäß § 34 BauGB. Die Aufhebung des B-Planes soll, so in der Begründung, zur Rechtssicherheit der künftigen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen innerhalb des Aufhebungsbereiches beitragen.

Diese widersprüchlichen Aussagen in der Begründung sind in sich nicht schlüssig und nicht zutreffend. Die Aufhebung des Planes Nr. 11 a trägt in keiner Weise der Planung Rechnung, im Gegenteil, die Entwicklung wird abgebrochen, die Gemeinde nimmt sich damit das planerische Gestaltungsmittel zur Leitung und Lenkung des Baugeschehens, denn § 34 BauGB bietet keine Einflußnahme der Gemeinde auf die Gestaltung.

Das Grundstück 85/1 ist, wie bereits angeführt, bislang nicht bebaut. Es ist nach einer Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes im Rahmen von § 34 BauGB als nicht mehr bebaubar einzustufen.

[REDACTED]

[REDACTED]

Bei dem jetzigen Plangebiet handelt es sich um ein sehr heterogen genutztes und bebautes Gebiet, in dem sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung vorhanden ist, was sich in den Festsetzungen als Mischgebiet und Gewerbegebiet niederschlägt. Der bestehende Bebauungsplan dient der geordneten planerischen Bewältigung der verschiedenen Anforderungen und stellt Planungssicherheit in diesem Bereich sowohl für die Stadt als auch für die betroffenen Grundstückseigentümer her, die bei einer ersatzlosen Aufhebung des bestehenden Planes und einer Beurteilung von Vorhaben im Rahmen von § 34 BauGB nicht mehr gegeben ist. Es wird daher dafür plädiert, von der Aufhebung abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen