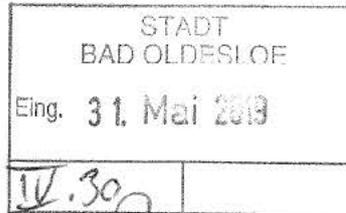


Kapellmann | Postfach 190 115 | 40111 Düsseldorf

Stadt Bad Oldesloe
Planung und Umwelt
Markt 5
23843 Bad Oldesloe



IV.30 2

Düsseldorf, 27.05.2019

Unser Zeichen: 3479/ [REDACTED]
Minimax Viking GmbH / Stadt Bad Oldesloe

Bebauungsplan Nr. 116 „Pölitzer Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Firma Minimax Viking GmbH, Industriestr. 10-12, 23840 Bad Oldesloe vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Unsere Mandantin bzw. deren Tochtergesellschaft, die Minimax GmbH & Co. KG, betreibt unter obiger Adresse eine Produktionsanlage, welche an sieben Tagen pro Woche im Dreischichtbetrieb arbeitet. Daneben befinden sich am Standort Verwaltungsgebäude. Insgesamt sind am Standort 960 Mitarbeiter beschäftigt. Die Anlage verfügt über alle erforderlichen Genehmigungen und wurde seit der Gründung des Betriebsstandortes Bad Oldesloe im 1966 durch unsere Mandantschaft kontinuierlich ausgebaut.

Das Betriebsgelände unserer Mandantin liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 10 der Stadt Bad Oldesloe, welcher zuletzt im Jahr 2009 geändert wurde. Der Plan weist das Gebiet, in welchem das Werksgelände unserer Mandantschaft liegt, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aus.

Kapellmann
Rechtsanwälte

Berlin
Brüssel
Düsseldorf
Frankfurt/Main
Hamburg
Mönchengladbach
München

Büro Düsseldorf

Stadttor 1
D-40219 Düsseldorf
Telefon: +49 211 600500-0

www.kapellmann.de

Zertifiziert nach

DIN EN ISO 9001:2015

Deutsche Bank

BLZ 300 700 10
Konto 311338803
BIC / SWIFT DEUTDEDDXXX
IBAN DE66 3007 0010 0311 3388 03

Stadtsparkasse Düsseldorf

BLZ 300 501 10
Konto 1005999485
BIC / SWIFT DUSSDEDDXXX
IBAN DE35 3005 0110 1005 9994 85

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

Rechtsform: Partnerschaft mbB
Sitz: Mönchengladbach
Registrierung: AG Essen, PR 18
UID: DE120485916

Wie unsere Mandantschaft nunmehr erfahren musste, hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bad Oldesloe bereits am 11.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die in der Umgebung des Betriebsgeländes unserer Mandantschaft befindlichen und bislang forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden, um ein neues Wohnbauprojekt der Bad Oldesloer Wohnstättengenossenschaft zu realisieren. Beabsichtigt ist offenbar, primär Wohnungen für Senioren, Menschen mit Behinderungen sowie jungen Familien zu schaffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 sollen in Teilen auch die bereits durch den Durchführungsplan Nr. 10 erfassten Bereiche überplant werden.

Unsere Mandantschaft begrüßt grundsätzlich das Anliegen der Stadt Bad Oldesloe, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Allerdings wurde das Planaufstellungsverfahren bislang sehr einseitig gestaltet: So wurden im Rahmen der Planaufstellung zwar auf die Belange von Boden- und Naturschutz sowie Landschaftspflege und Hochwasserschutz Rücksicht genommen. Auswirkungen der beabsichtigten Planung auf die Belange der ortsansässigen Wirtschaft wurden jedoch nicht betrachtet.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Angelegenheit für die betrieblichen Entwicklungsperspektiven unserer Mandantschaft bringt sich diese bereits jetzt in diesem frühen Stadium in den Planungsprozess ein. Denn es steht zu befürchten, dass der genehmigte und bereits seit langer Zeit in Bad Oldesloe ansässige Gewerbebetrieb unserer Mandantschaft durch die heranrückende Wohnbebauung in der geplanten Form über Gebühr eingeschränkt werden würde. Hierzu im Einzelnen:

1 Verstoß gegen das Abwägungsverbot

Es steht zu befürchten, dass die Planung – sollte sie so wie beabsichtigt realisiert werden – gegen das planungsrechtliche Abwägungsverbot gem. § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen würde. Hiernach ist es Aufgabe des kommunalen Satzungsgebers, die öffentlichen und privaten Belange im Rahmen einer Bauleitplanung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach den zur Verfügung stehenden Informationen ist davon auszugehen, dass die Belange der lokalen Wirtschaft bislang keinen Eingang in die Planung zur Abwägung gefunden haben. Dies stellt einen Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB und damit die privaten Belange unserer Mandantschaft dar.

Aus diesem Grunde ist auch der Aspekt des Zusammentreffens von gewerblicher Bestandsbebauung und heranrückender schutzbedürftiger Neubebauung mit den hiermit möglicherweise einhergehenden negativen Begleiterscheinungen sowohl für die Bewohner der neu geplanten Wohngebäude wie auch für den Betrieb unserer Mandantschaft nicht betrachtet werden. Auch dies führt zu einem Abwägungsfehler.

Denn zu den abwägungserheblichen Belangen zählt auch das Interesse vorhandener gewerblicher Nutzungen, mögliche Einschränkungen des bestehenden Betriebs aufgrund heranrückender Wohnbebauung zu verhindern.

BVerwG, Beschl. v. 02.12.2013 – 4 BN 44/13.

Dabei darf nicht nur der Status des Gewerbebetriebes zum Zeitpunkt der Planaufstellung betrachtet werden. Vielmehr sind auch die konkreten Interessen an der Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe zu berücksichtigen.

BVerwG, Beschl. v. 10.11.1998 – 4 BN 44/98.

2 Trennungsgebot, § 50 S. 1 BImSchG

Die Planung in ihrer jetzt vorliegenden Form verstößt gegen das planungsrechtliche Trennungsgebot des § 50 S. 1 BImSchG.

Dieses verlangt vom Planungsgeber, dafür Sorge zu tragen, dass eine räumliche Trennung zwischen emittierenden Betrieben auf der einen und schutzbedürftigen Nutzungen auf der anderen Seite erfolgt. Es handelt sich damit auch um eine Konkretisierung der Belange des § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1, § 7 BauGB,

Siehe Bay. VGH, Urt. v. 22.03.1982 – 25 XIV/78.

Nach herrschender Auffassung handelt es sich bei § 50 S.1 BImSchG um eine sogenannte Abwägungsdirektive. Dies bedeutet, dass dem in ihm enthaltenen Belang des Trennungsgrundsatzes im Rahmen der Abwägung ein gegenüber anderen Belangen erhöhtes Gewicht zukommt. Der entsprechende Belang ist damit im Rahmen der Abwägung möglichst weitgehend zu berücksichtigen.

BVerwG, Urt. v. 20.03.1985 – 4 C 73.82; BVerwG, Urt. v. 28.01.1999 – 4 CN 5.98.

Vorliegend ist jedoch nicht erkennbar, dass dieser Belang im Rahmen der Planung auch nur betrachtet, geschweige denn mit erhöhtem Gewicht berücksichtigt worden wäre.

Hierdurch wurde im Übrigen auch gegen das planungsrechtliche Gebot der Konfliktbewältigung, welches ebenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, verstoßen. Dieses verlangt von einem Planungsgeber, die durch die Planung ausgelöste bzw. erkennbar gewordenen Konflikte im Plan selbst zu lösen.

Vgl. BVerwG, Urt. v. 09.09.1979 – 4 C 41.75.

Vor diesem Hintergrund regen wir an, von der Planung in der Gestalt des nunmehr gefassten Aufstellungsbeschlusses Abstand zu nehmen.

Unsere Mandantin verschließt selbstverständlich nicht die Augen vor der Notwendigkeit der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Bad Oldesloe. Die zu entwickelnden Flächen sollten allerdings für eine nachhaltige, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Nutzung geeignet sein und außerdem auch die Belange der vor Ort ansässigen gewerblichen Wirtschaft nicht einschränken. Dies ist bei den im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 116 ins Auge gefassten Flächen indes aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzungen nicht der Fall.

Unsere Mandantin wird vor diesem Hintergrund das weitere Planverfahren – sofern es denn fortgesetzt werden sollte – eng begleiten und behält sich ausdrücklich vor, ihre Rechte und Belange auch im Fortgang vorzutragen und gegebenenfalls geltend zu machen.

Unsere Mandantin steht selbstverständlich jederzeit gerne für einen Gedankenaustausch sowie Gespräche über den Fortgang der Planung zur Verfügung.

