


**Abwägung/ Würdigung  
der Stellungnahmen zum Verfahren**

**B-Plan Nr. 16 - 3. Änderung “Gewerbegebiet Süd”;  
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB**

Verfahrensträger: Stadt Schenefeld

<b>Öffentlichkeit: Einwender 1</b> <b>ID: 1004, Datum: 17.05.2021</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung/ Würdigung</b>
<p>Seit Mitte des 1970er Jahre besteht am Osterbrooksweg ein Busbetriebshof, von dem aus der Busverkehr im Hamburger Westen und im angrenzenden Kreis Pinneberg organisiert wird. Durch die gute örtliche Lage des Betriebshofes können zahlreiche Buslinien mit sehr kurzen Einsetzwege erreicht werden. Dies erspart unnötige Leerfahrten und ermöglicht ein sehr gutes Angebot für die Kunden des ÖPNV, die dies durch stetig steigende Inanspruchnahme der Dienstleistung honorieren haben. Der Abschluss von Jobtickets, insbesondere für die Mitarbeiter des Verkehrsunternehmens, konnte eine weitere Ausweitung bewirken. Durch diese sich gegenseitig verstärkenden Bedingungen verfügt die Stadt Schenefeld inzwischen über ein außerordentlich attraktives Busangebot, bezogen auf Bedienungszeiten, Taktichte und Direktfahrmöglichkeiten, für die es nur wenige vergleichbare Beispiele in Deutschland gibt. Darüber hinaus haben auch zahlreiche Mitarbeiter, für die in Schenefeld zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen wurden, ihren Lebensmittelpunkt in Schenefeld gefunden. Insbesondere Vermieter schätzen dem Vernehmen nach diese überwiegend langjährig Beschäftigten auf Grund der gesicherten Einkommensverhältnisse.</p> <p>Ich begleite diesen Entwicklungsprozess nunmehr seit 36 Jahren und beobachte mit Sorge die Gefahr, die die fehlende Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand des Standortes am Osterbrooksweg bedeuten würden. Durch vorausschauendes Unternehmerisches Handeln hat das Verkehrsunternehmen sich die notwendigen Flächen bereits frühzeitig gesichert und entsprechende Bauanträge eingereicht. Die im Text als "Brachland" bezeichnete Fläche könnte sich inzwischen mitten in der Entwicklung zu einem hochmodernen Busbetriebshof für Busse modernster Bau- und Antriebsart befinden. Auch die Bestandsflächen bedürfen eines grundlegenden Umbaus, da die Voraussetzungen für den Betrieb elektrisch angetriebener Busse weder in der Abstellung, noch im technischen Bereich gegeben sind. Auch dieses wird durch die hier geplanten Änderungen vereitelt.</p> <p>Ich fürchte nun, statt Planungen für ein neues Verkehrsnetz im Zusammenhang der anstehende Veränderungen im Schnellbahnnetz zu betreiben, die Rückabwicklung des Standortes aus verkehrsplanerischer Sicht begleiten zu müssen. Zu erwarten sind dabei auch Anpassungen am Busangebot im Stadtgebiet. Auch ich werde dann keinen Anlass mehr haben, meinen Arbeitsplatz in Schenefeld mit dem ÖPNV anzusteuern und meine Erledigungen im Stadtzentrum zu verrichten.</p>	<p>Die Entwicklung eines leistungsfähigen Betriebshofes für die VHH GmbH ist im planerischen Interesse der Stadt Schenefeld. Die Stadt hat der VHH GmbH ausreichend dimensionierte Flächen zur Entwicklung eines leistungsfähigen Busbetriebshofs am Standort Schenefeld angeboten. Diese Projektentwicklung am Standort Sandstückenweg/ Hasselbinnen konnte zwischen der VHH GmbH und der Stadt Schenefeld nicht erfolgreich betrieben werden. Eine zukunftsfähige Entwicklung ist an diesem Standort zwischen Sandstückenweg und Hasselbinnen jedoch nach wie vor denkbar. Für die Entwicklung der Flächen südlich des Osterbrooksweges im Geltungsbereich dieses B- Planes verfolgt die Stadt Schenefeld mit den in den Aufstellungsbeschlüssen geänderten Planungszielen jedoch stadtplanerisch das Ziel, klassische Gewerbe- aber auch Sondergebietsnutzer anzusiedeln und die Bereiche durch neues Planungsrecht entsprechend zu entwickeln.</p>

Einwender 2	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<p>[REDACTED]</p> <p>Stadt Schenefeld Bürgermeisterin Frau Christiane Küchenhof Holstenplatz 3 - 5 22869 Schenefeld</p> <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>17.05.2021</p> <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 habe ich als Betriebseigentümer und Geschäftsführer der Firma [REDACTED], 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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 neben dem Bestandsschutz im Rahmen eines SO-Gebietes auch die Fortentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben in bestimmten Bereichen des SO-Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ermöglichen.</p>



Ich bin als langjähriger Betriebsinhaber an diesen Standort mit dieser Entwicklung unter keinen Umständen einverstanden. Eine einseitige Sondergebietsfestsetzung mit der Zielrichtung Technologiepark gefährdet nicht nur meine 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.

Wir sind ein Gewerbebetrieb, der seit vielen Jahrzehnten am Standort gewachsen ist und sich auch weiter entwickeln muss. Gerade im Kraftfahrzeuggewerbe sind im Umgang mit der E-Mobilität größere Umbaumaßnahmen, wie Ladesäulen und Umbau der Arbeitsplätze dringend erforderlich.

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 beziehungsweise, Umbau 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 den Betrieb 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, da sich unsere Kunden gewerblich oder privat größtenteils in Schenefeld und Umgebung befinden. 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



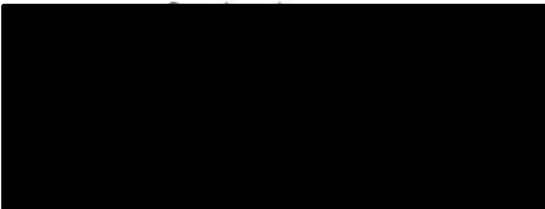
entsprechende Ansatzgrundstücke zur Verfügung zu stellen und uns im Rahmen einer dann notwendigen finanziellen Entschädigung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB mit den finanziellen Mitteln auszustatten, um eine solche Betriebsverlagerung zu organisieren.

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 3	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div data-bbox="237 391 754 547" style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div> <p data-bbox="241 692 627 754">                     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="725 798 792 812" style="text-align: right;">17.05.2021</p> <p data-bbox="241 890 792 938"> <b>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“</b> </p> <p data-bbox="241 971 521 1011">                     Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Küchenhof,                      sehr geehrte Damen und Herren,                 </p> <p data-bbox="241 1042 792 1193">                     mit großer Verwunderung haben wir als Grundstückseigentümer und Immobilienbesitzer an der Holzkoppel Nr. 1, 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="241 1224 792 1284">                     Wir sind als langjährige Immobilienbesitzer an diesen Standort mit dieser Entwicklung unter keinen Umständen einverstanden. Eine einseitige Sondergebietsfestsetzung mit der Zielrichtung Technologiepark gefährdet nicht nur unsere Existenz als Eigentümer der                 </p>	<p data-bbox="1234 387 2058 470">                     Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.                 </p> <p data-bbox="1234 499 2058 608">                     Die Stadt hat die Planungsziele neu formuliert und wird neben dem Bestandsschutz im Rahmen eines SO-Gebietes auch die Fortentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben in bestimmten Bereichen des SO-Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ermöglichen.                 </p>

  
Gewerbeimmobilie, sondern auch die Existenz sämtlicher zurzeit vorhandener Arbeitsplätze in diesem Gebäude. Auch die Interessen der jetzigen Mieter werden bei Inkraftsetzung des geplanten Sondergebiets Technologiepark in erheblicher Weise beeinträchtigt.

In unserem Gebäude arbeiten seit mehreren Jahrzehnten Handwerksbetriebe die ständig investieren müssen um am Markt bestehen zu können. Diese Investitionen sind immer sehr kostenintensiv und amortisieren sich erst langfristig.

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 die Gewerbebetriebe an unserem Standort eine Existenzgrundlage haben.

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 oder Umbauten, 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 die Immobilie zu verkaufen da Sie unsere Altersvorsorge ist. 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. Die Vermietbarkeit und der Wert der Immobilie wird sehr stark sinken wegen limitierter Neuvermietung und Aufgabe der jetzigen Betriebe. Dafür trägt dann die Stadt Schenefeld die Verantwortung.

Sollten eine solche Betriebsverlagerungen mit der Unterstützung der Stadt Schenefeld oder auf eigenen Antrieb nicht möglich sein, wäre nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes eine



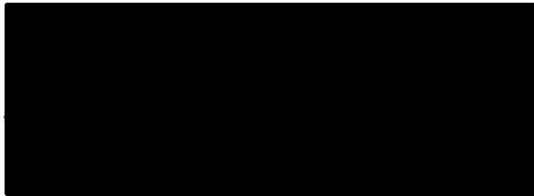
Vollentschädigung für die unvermeidliche Aufgabe Standortes und der Betriebe zu zahlen. Wir gehen davon aus, dass im höheren 7-stelligen Bereich mindestens Kosten verursacht werden und werden diese auch geltend machen müssen, sollte dieser Plan unverändert in Kraft treten.

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

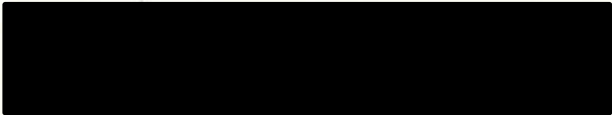
Wir als  fordern das der von vielen Seiten aus der Verwaltung der Stadt Schenefeld sowie der Parteien zugesagte Bestandsschutz für die bestehenden Gewerbebetriebe und Immobilienbesitzer mit all seinen erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten, sowie es nach altem Baurecht gegeben ist, in den B-Plan aufgenommen wird.

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 4	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
 <p>                     Stadt Schenefeld                      Am Rathausplatz                      22869 Schenefeld                      Schenefeld, 12.5.2021                 </p> <p>                     12. Mai 2021                      60                 </p> <p> <b>Bürgerbeteiligung zum Thema Änderung des Bebauungsplanes B 16 „Sondergebiete Technologiepark“</b> </p> <p>                     Der Ursprung der Überlegungen der Stadt zur Entwicklung eines Technologieparks basiert auf den Umstand, das im Jahr 2017/2018 die Sport- und Tennishalle abgebrannt ist und der damaliger Betreiber nicht an einen Wiederaufbau interessiert war. Hätte der Betreiber einen Neubau erstellt, wäre wohl keine Änderung des B-Plans angedacht worden.                 </p> <p>                     Bevor die Stadt neue Ideen entwickelte, wurde das besagte Grundstück seitens des Betreibers der Sportanlage an die VHH verkauft. Hätte man seinerzeit eine Idee über die Nutzung der Fläche gehabt, hätte man von Seiten der Stadt sicherlich ein Vorkaufsrecht geltend machen können. Warum dieses nicht geschehen ist, erschließt einen außenstehenden nicht.                 </p> <p>                     Es mag gute Gründe für die Stadt geben, einem Betrieb wie der VHH mit Anspruch auf überproportional große Flächen ohne Anspruch auf Zahlung von Gewerbesteuer nicht zu überlassen.                 </p> <p>                     Aus diesem Grund hat man scheinbar ohne jegliche Recherchen (zumindest sind diese der Öffentlichkeit nicht bekannt) einen Superplan „Technologiepark“ ins Leben gerufen und den gültigen B-Plan zu ändern.                 </p> <p>                     Das Problem für mich ist die Einbeziehung der Grundstücke der Gewerbebetriebe direkt am Osterbrooksweg. Diese Betriebe sind schon sehr lange dort tätig, sind aktive Gewerbe- und Körperschaftsteuerzahler und somit verlässliche Partner der Stadt Schenefeld.                 </p> <p>                     Mit der B-Planänderung werden diese Betriebe – nach fast 50 Jahren – von heute auf morgen indirekt enteignet, da man die Nutzungen der Gewerbe stark verändern will. Auch wenn man sich darauf bezieht, dass Bestandsgewerbe erst einmal so weitermachen können wie bisher, so ist doch die Weiterentwicklung, die Änderung des Geschäftsmodells, bauliche Veränderungen nicht möglich. Und das alles in einer Zeit, in der das Reagieren auf Veränderungen gefordert ist.                 </p> <p style="text-align: right;">/ 2</p>	<p>                     Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.                 </p> <p>                     Eine Teilung des B-Planes ist nicht vorgesehen. Die Stadt hat jedoch die Planungsziele neu formuliert und wird neben dem Bestandsschutz im Rahmen eines SO-Gebietes auch die Fortentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben in bestimmten Bereichen des SO-Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ermöglichen.                 </p> <p>                     Daneben ist aber auch vorgesehen, dass zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Schenefelds auch Teile des Geltungsbereichs durch Konsolidierung von GE-Flächen für klassische Gewerbebetriebe erhalten bleiben sollen.                 </p>

/2

Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich um keine Konzerne, sondern primär um Einzelunternehmen im Privatbesitz. Die meisten haben sicherlich mit dem Gewerbe und auch der Immobilie an Ihre Altersvorsorge gedacht – sei es durch Übertragung des Gewerbes an Nachfolger, durch Verkauf oder Vermietung. Wenn die Nutzung in Zukunft derart verändert wird ist der Wert der Lebensleistung leider bei weitem nicht mehr derselbe.

Es ist eine rein kaufmännische Grundregel: wenn jemand nur selektiv an gleichlautende Nutzungen/Nutzern verkaufen oder vermieten kann, wird sich der Wert der Immobilie mehr als halbieren. Das meine ich mit indirekter Enteignung. Verantwortliche Politik kann so etwas nicht zulassen.

Die vorstehend genannten Ausführungen gehen auch nicht spurlos bei den Geldinstituten vorbei. Wir haben gerade erheblich mit den Folgen der Pandemie zu kämpfen und so manch ein Gewerbebetrieb wird zusätzliches Geld benötigen. Die Beleihungsgrundlagen für Hypotheken werden sich dann sicherlich auch halbieren, denn Banken geben keine Sicherheiten wenn sie hinterher schlechte Verwertungsmöglichkeiten haben.

*Lösungsvorschlag:*

Eine Teilung des B-Plans in A, B und evtl. in C

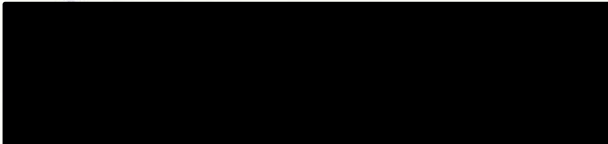
Belassen Sie den B-Plan 16 für das Gebiet der bereits bestehenden Gebäude und Gewerbe. Nennen Sie es B16A

Finden Sie eine Einigung mit der VHH über die großen Brachflächen und beschließen Sie dann die B-Plan – Änderung als 16 B und/oder 16 C als Sondergebiet „Technologiepark“.

Sollte die Nachfrage nach Flächen durch Technologiefirmen widererwartend groß sein, haben Sie immer noch die Möglichkeit durch Vorkaufsrecht später auf die Gewerbegrundstücke im „Plan B16A“ zurückzugreifen ohne vorher vielleicht über Jahrzehnte Eigentumsrechte zu blockieren.

Ich bin Gemeinde/Länderpolitisch nicht ausgebildet, glaube jedoch das man vieles auch unproblematisch lösen kann – der Wille zu einer solchen Lösung ist jedoch Voraussetzung.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender 5				
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung			
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 100px; margin-bottom: 10px;"></div> <p><b>Einwurf-Einschreiben</b>                      Stadt Schenefeld                      Holstenplatz 3 - 5</p> <p><b>22869 Schenefeld</b></p> <p><b>Vorab per E-Mail: <a href="mailto:planung@stadt-schenefeld.de">planung@stadt-schenefeld.de</a></b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Unser Aktenzeichen 1151/21 Z06 0305523</td> <td style="width: 33%;">Sachbearbeiter RA von Zech</td> <td style="width: 33%;">Datum 20. Mai 2021 AS</td> </tr> </table> <p><b>Einwendungen gegen die dritte Änderung zum B-Plan Nr. 16</b>  <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-top: 5px;"></div></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ausweislich anliegender Vollmacht zeigen wir die anwaltliche Interessenvertretung der Grundstücksgesellschaft <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; display: inline-block;"></div> mit den Gesellschaftern <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; display: inline-block;"></div> an.</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 16 liegenden Grundvermögens Grundbuch von Schenefeld, Blatt 3410, postalisch belegen <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; display: inline-block;"></div>. Unsere Mandantin ist seit über 18 Jahren Eigentümerin des Objekts und betreibt einen Gewerbepark. Der Gewerbepark unserer Mandantin wird derzeit von verschiedenen Produktions- und Handelsbetrieben sowie von Freiberuflern genutzt. Ca. 30 % der Fläche stehen derzeit leer. Unsere Mandantin hat ein professionelles Maklerbüro mit der Vermietung beauftragt.</p>	Unser Aktenzeichen 1151/21 Z06 0305523	Sachbearbeiter RA von Zech	Datum 20. Mai 2021 AS	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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 teilweise neu formuliert. Sie bekräftigt jedoch für die Flächen, welche sich im Eigentum der Einwender befinden, noch einmal die Festsetzung eines Sondergebietes. Gerade für diese Liegenschaft Osterbrooksweg 69-71 ergeben sich auf Grund ihrer Lage und der Gebäudekonfiguration besondere Entwicklungsmöglichkeiten für technologieorientiertes Gewerbe – dieses gilt insbesondere für die Leerstandsflächen. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes ergeben sich aus Sicht der Stadt neue werthaltige Möglichkeiten der Nutzung/ Vermietung und Verpachtung. Die Liegenschaft ist auf Grund des Grundrisszuschnitts und der Deckenhöhen aber auch auf Grund der vorhandenen Hallenfläche neben Büro und Dienstleistungsnutzungen durchaus auch geeignet für Laboratorien etc..</p>
Unser Aktenzeichen 1151/21 Z06 0305523	Sachbearbeiter RA von Zech	Datum 20. Mai 2021 AS		

Neuvermietungen und/oder Betriebserweiterungen bestehender Unternehmen sind wegen der beabsichtigten Sondergebietsausweisung erschwert bzw. faktisch unmöglich.

Zwischen der Stadt Schenefeld und der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH besteht eine seit längerer Zeit andauernde Auseinandersetzung. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 weist in der Verschriftlichung ein Planungsziel aus, welches dem tatsächlichen Planungsziel nicht entspricht. Im Einzelnen:

Unsere Mandantin hat mit Schreiben vom 03.09.2020 bereits umfassend Kritik an der beabsichtigten Festsetzung des jetzigen Gewerbegebietes als Sondergebiet geübt. Dieses Schreiben liegt anbei und wird zum Gegenstand der Einwendungen gemacht. Insbesondere hat unsere Mandantin darauf hingewiesen, dass alle vorhandenen Nutzungen nur noch über den Bestandschutz gesichert seien, jedoch gegen die formell beabsichtigten Festsetzungen als Sondergebiet verstoßen würden. Hierauf antwortete mit Mail vom 05.09.2020 Herr Mathias Schmitz in seiner Eigenschaft als Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Schenefeld sowie als Vorsitzender der Fraktion Die Grünen. Das Antwortschreiben ist denkwürdig und dokumentiert die Rechtswidrigkeit der Planungsabsichten. Wörtlich heißt es in dem Antwortschreiben von Herrn Mathias Schmitz vom 05.09.2020:

*„Wir sind uns parteiübergreifend bewusst, dass die Planung, wie im Aufstellungsbeschluss beschrieben, gravierende Auswirkungen auf das angrenzende Gewerbe haben würde, wenn sie am Ende auch so realisiert würde. Wir sind aber durch den Streit mit der VHH, den wir gerne vermieden hätten, dazu gezwungen, sehr deutlich und sehr klar zu dokumentieren, dass wir es mit der Ansiedlung von XFEL-nahen Institutionen und Betrieben auf den ausgewiesenen Flächen sehr ernst meinen. ....*

*Wie Sie wissen, werden diese Anregungen und Bedenken im folgenden Abwägungsprozess behandelt. Ich kann Ihnen versichern, dass niemand im Ergebnis des Verfahrens Einschränkungen und Beschränkungen für das bestehende Gewerbe möchte. Nur, wir stehen am Anfang und nicht am Ende des Verfahrens. Wenn wir am Ende des Verfahrens mit dem jetzigen Planungsstand in die Beschlussfassung gehen würden, wäre Ihr Kritik berechtigt und nachvollziehbar. Zwischen dem Ende des Verfahrens und seinem Anfang liegt Zeit. Und die benötigen wir für das laufende Verfahren und den Rechtsstreit mit der VHH.“*

Mit Mail vom 08.09.2020 hat die Bürgermeisterin der Stadt Schenefeld, Frau Christiane Küchenhoff den Inhalt der Mail des Fraktionsvorsitzenden der Fraktion Die Grünen und des Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung um Umfeld Herrn Mathias Schmitz ausdrücklich bekräftigt. Das Antwortschreiben von Herrn Mathias Schmitz vom 05.09.2020 sowie die Mail der Bürgermeisterin vom 08.09.2020 liegen als weiteres Anlagenkonvolut anbei.

Diese Erklärungen und Zusicherungen seitens der Bürgermeisterin und des Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt dokumentieren, dass es eine Differenz zwischen dem verschriftlichen offiziellen Planungsziel (Sondergebiet) und dem tatsächlichen Planungsziel (Verdrängung der VHH und keine Einschränkungen oder Beschränkungen des bestehenden Gewerbes) gibt. Der Hinweis von Herrn Schmitz, dass zwischen dem Anfang und dem Ende des Verfahrens Zeit liege und diese benötigt werde, um einen Rechtsstreit mit der VHH zu führen, ist der verschriftlichte Beleg für einen Missbrauch der Planungshoheit durch die Gemeinde. Eine temporäre Scheinplanung zur Verdrängung eines ungeliebten Gewerbebetriebes (VHH) ist durch die Planungshoheit der Gemeinde nicht gedeckt.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft fordern wir die Stadt Schenefeld daher auf, einen B-Plan aufzustellen, der dem tatsächlichen Planungswillen entspricht. Der tatsächliche Planungswille ist laut Herrn Schmitz und der Bürgermeisterin der Ausweis des Gebietes als Gewerbegebiet. Anders können die Erklärungen des Herrn Schmitz und der Bürgermeisterin nicht gewertet werden.

Das Urteil des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichts vom 21.10.2020 zum Gerichtsaktenzeichen: 1 KN 2/19 liegt dem Unterzeichnenden vor. Dem Urteil ist nicht entzunehmen, dass die Stadt Schenefeld gegenüber dem Oberverwaltungsgericht die tatsächliche Planungsabsicht offenbart hat, die sich aus der Mail des Vorsitzenden der Fraktion die Grünen ergibt und ausdrücklich von der Bürgermeisterin bestätigt wurde. Das Oberverwaltungsgericht hat in seiner Begründung auf Seite 21 des Urteils darauf hingewiesen, dass eine unzulässige Verhinderungsplanung dann gegeben ist, wenn die planerischen Festsetzungen nicht dem wirklichen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern bzw. einen Bauwunsch zu durchkreuzen.

Genau dieser Sachverhalt wird durch die Mail des Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 05.09.2020 sowie die bekräftigende Mail der Bürgermeisterin vom 08.09.2020 bestätigt. Es ist nicht bekannt, dass dieser Mailverkehr dem Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vorgelegt wurde. Das Vorgehen

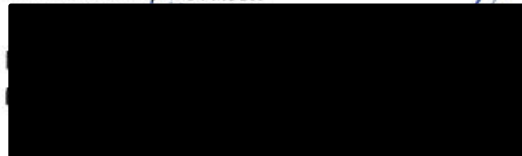
der Stadt Schenefeld ist rechtswidrig. Unserer Mandantschaft ist hierdurch bereits ein Schaden entstanden. Eine Vermietung an eine Hundeschule konnte nicht erfolgen, da unter Hinweis auf die vorgeblichen Planungsziele und die erlassene Veränderungssperre lediglich eine temporäre Nutzung von drei Jahren eingeräumt und eine längerfristige Nutzung untersagt wurde.

Wir regen dringend an, dass Sie die in der öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses vom 18.12.2020 neuerlich beschlossene Veränderungssperre unverzüglich aufheben. Nach Eigenerklärung des Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Bürgermeisterin der Stadt Schenefeld handelt es sich bei der 3. Änderung des B-Plans 16 um einen vorgeschobenen planerischen Willen der Stadt Schenefeld, um eine prozessual vorteilhafte temporäre Position gegenüber dem Betrieb VHH zu generieren. Ein solches Vorgehen ist rechtsmissbräuchlich und durch das Planungsrecht und die Planungshoheit der Gemeinde nicht gedeckt.

Da hier offenkundig rechtswidriges Verwaltungshandeln praktiziert wird, wollen wir nicht verschweigen, dass wir den Vorgang an die Landrätin des Kreises Pinneberg weitergeleitet haben, verbunden mit der Aufforderung, im Rahmen der kommunalaufsichtlichen Befugnisse tätig zu werden und auf ein rechtmäßiges Handeln der Stadt Schenefeld hinzuwirken.

Sollten Sie an der vorgeschobenen Planung eines Sondergebietes in der beabsichtigten Form festhalten, wären alle Betriebe auf dem Gelände unserer Mandantin allein über den Bestandsschutz geschützt. Eine Neuvermietung an Betriebe wäre nur im Rahmen der eingeschränkten Nutzung des Sondergebietes möglich. Wir weisen darauf hin, dass mit dieser Einschränkung eine hohe Entwertung der Immobilie unserer Mandantin einhergeht. Die Immobilie hat ein großflächiges innen liegendes Lager, Lastenaufzüge und Laderampen. Bei den Sondergebietsbeschränkungen gibt es hierfür keine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung. Im Rahmen des ausgewiesenen Sondergebietes findet eine Entwertung statt. Auch die offenkundig rechtswidrigen Erklärungen des Herrn Schmitz begründen keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen. Bei einer Fortsetzung der vorgeschobenen Planung eines Sondergebiets kündigen wir bereits jetzt an, dass die Entwertung und die Schäden gemäß den §§ 29 ff. BauGB für unsere Mandantin geltend gemacht werden. Sollten Sie an den vorgeschobenen Planungszielen festhalten wollen, regen wir an, dass wir uns über die Bestellung eines gerichtlich vereidigten Sachverständigen einigen, um die Schadensersatzansprüche unserer Mandantschaft einvernehmlich zu beziffern.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:

Vollmacht

Schreiben unserer Mandantschaft vom 03.09.2020 (ebenfalls Gegenstand der Einwendungen)

Antwortschreiben von Herrn Mathias Schmitz vom 05.09.2020

Mail der Bürgermeisterin vom 08.09.2020

Einwender 6	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div data-bbox="271 341 1016 443" style="background-color: black; width: 100%; height: 64px; margin-bottom: 10px;"></div> <p data-bbox="282 451 409 520">Stadt Schenefeld Holstenplatz 3-5 22869 Schenefeld</p> <p data-bbox="792 544 875 560" style="text-align: right; font-size: small;">Datum: 20. Mai 2021</p> <p data-bbox="282 616 770 783"><b>Förmliche Stellungnahme in den Beteiligungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung (36. Änderung) im Parallelverfahren zu den Bebauungsplanänderungen Nr. 16, Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung, und Nr. 37, Blankeneser Chaussee, 3. Änderung als Trägerin öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und als betroffene Eigentümerin/ Erbbauberechtigte gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b></p> <p data-bbox="282 815 517 831">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="282 866 770 983">im Rahmen der oben bezeichneten Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren nehmen wir als Trägerin öffentlicher Belange und Eigentümerin/Erbpächterin der vom Planvorhaben maßgeblich betroffenen Grundstücke zu den vorgelegten Planentwürfen wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="282 1018 770 1310">Die vorgelegten Planentwürfe bedeuten, dass auf den zur Überplanung vorgesehenen Flächen der von uns geplante notwendige Elektrobushof nebst Ladeinfrastruktur nicht verwirklicht werden kann und gegebenenfalls der Standort in Schenefeld insgesamt in Gefahr ist. Denn auf den Flächen befindet sich der aktuelle Busbetriebshof, für dessen Aus- und Neubau wir im Jahr 2018 in Kenntnis der Stadt weitere Flächen für eben diesen notwendigen Ausbau erworben hat. Statt der Verwirklichung des bereits seit 2018 im Genehmigungsverfahren befindlichen Elektrobushofs zur Erfüllung der Klimaschutzpolitischen Vorgaben und Ziele auf Bundes- und Landesebene wären wir durch die geplante Festsetzung eines Sondergebietes gezwungen, unseren Schenefelder Betriebsstandort zu</p> <div data-bbox="781 1166 967 1369" style="background-color: black; width: 100%; height: 127px; margin-top: 10px;"></div> <p data-bbox="282 1342 387 1358">Seite 1 von 27</p>	<p data-bbox="1256 560 2056 695">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Veränderungen / Fortentwicklungen/ Erweiterungen des ausgeübten Betriebes möglich sein sollen.</p> <p data-bbox="1256 727 2056 999">Die Stadt hat die Planungsziele teilweise neu formuliert. Sie bekräftigt jedoch für die Flächen, welche sich im Eigentum der Einwenderin befinden, noch einmal die Festsetzung eines Sondergebietes. Gerade für diese Liegenschaft ergeben sich auf Grund ihrer Lage und der Gebäudekonfiguration besondere Entwicklungsmöglichkeiten für technologieorientiertes Gewerbe auf den Bestandsflächen und für Neubauten – dieses gilt insbesondere für die Brachflächen. Damit sind in der Begründung die Flächen bezeichnet, die derzeit nach dem Brand der Altbebauung und dem Abriss der Brandruinen derzeit nicht in Nutzung sind bzw. nur als Stellplatzflächen genutzt werden.</p> <p data-bbox="1256 1062 2056 1198">Durch die Festsetzung eines Sondergebietes ergeben sich aus Sicht der Stadt neue werthaltige Möglichkeiten der Nutzung/ Vermietung und Verpachtung. Die Flächen sind auf Grund ihres Grundstückszuschnitts sowie ihrer Belegenheit in besonderer Weise geeignet, als technologieorientierter Standort entwickelt zu werden.</p>





verlegen oder möglicherweise ganz aufzugeben. Die vorgelegte Planung zur Einrichtung eines Technologieparks verhindert damit eine nachhaltige und zukunftsfähige Betriebsführung der VHH und die Einhaltung zwingender rechtlicher Vorgaben, ohne dass diese bekannten Aspekte überhaupt in den Planunterlagen angesprochen und damit in die planerische Entscheidung eingestellt wurden.


Demgegenüber ist die geplante Nutzung der Flächen als Technologiestandort aus rechtlichen Gründen nicht zulässig. Die vorgelegten Planentwürfe genügen nicht den baugesetzlichen Anforderungen an eine rechtmäßige Bauleitplanung. Auch das Beteiligungsverfahren weist unserer Auffassung nach Rechtsmängel auf.

Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten Einwände hinsichtlich des Beteiligungsverfahrens und der Planinhalte beziehen sich sowohl auf den Flächennutzungs- als auch beide Bebauungspläne, soweit nicht einer der Pläne explizit in Bezug genommen wird.



## Inhalt

<b>A. Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Verfahren: Frist und Kontaktangaben .....</b>	<b>4</b>
1.1 Unzureichender Zeitraum für frühzeitige Beteiligung.....	4
1.2 Unklare Kontaktangaben.....	4
<b>2. Mangelhafte Entwurfsbegründungen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Unvollständigkeit der Entwurfsbegründung für B-Plan Nr. 16 3. Änderung .....	5
2.2 Irreführende Darstellung der „Brachflächen“ .....	5
2.3 Fehlende Belastbarkeit der Standortauswahl.....	7
2.4 Kosten und Finanzierung.....	9
<b>B. Inhalt der Planentwürfe .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>10</b>
1.1 Falsches Planungsinstrument.....	10
1.2 Kein hinreichender Planungsanlass .....	11
1.3 Fehlende Realisierbarkeit der Planung.....	12
1.4 Festsetzung eines Sondergebiets nicht erforderlich.....	15
<b>2. Fehlende interkommunale Abstimmung, § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB .....</b>	<b>16</b>
<b>3. Fehlerhafte Interessenabwägung .....</b>	<b>17</b>
3.1 Umwelt- und Klimaschutz.....	18
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	22
3.3 Eigentumsrecht der VHH .....	23
<b>4. Eigentums- und gewerbliche Interessen der privaten Eigentümer .....</b>	<b>24</b>
<b>5. Gesamtbetrachtung der betroffenen Belange.....</b>	<b>25</b>
5.1 Wirtschaftsförderung durch Technologiepark .....	25
5.2 Gewichtung .....	26

<p style="text-align: center;"></p> <p><b>A. Beteiligungsverfahren</b></p> <p>Sowohl das Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange als auch die zur Kenntnis gebrachten Entwurfsbegründungen weisen Rechtsfehler auf.</p> <p><b>1. Verfahren: Frist und Kontaktangaben</b></p> <p><b>1.1 Unzureichender Zeitraum für frühzeitige Beteiligung</b></p> <p>Der vom 3. Mai bis zum 21. Mai 2021 festgelegte Zeitraum zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange ist zu kurz. Angesichts des Umfangs der beabsichtigten Planänderungen und der schwerwiegenden Auswirkungen auf die betroffenen Gebiete ist ein Zeitraum von nicht einmal drei Wochen auch für eine erste Informierung, Einschätzung und Prüfung der eigenen Betroffenheiten zu kurz. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des durch die Corona-Pandemie bedingten Verzichts auf Präsenzveranstaltungen, die die Informationsbeschaffung der alleinigen Verantwortung des zu beteiligenden Empfängers überlässt und Hürden für inhaltliche Nachfragen, Diskussionen und den Austausch mit anderen Planbetroffenen errichtet. Es ist schließlich auch befremdlich, dass bei diesen Rahmenbedingungen genau ein Zeitraum mit Feiertagen und Schulferien (in Hamburg) gewählt wurde.</p> <p><b>1.2 Unklare Kontaktangaben</b></p> <p>In der Bekanntmachung durch die Pressemitteilung der Bürgermeisterin vom 26. April 2021 werden unterschiedliche E-Mail-Adressen für die Abgabe der Stellungnahmen angegeben. Im Fließtext wird dafür die E-Mail-Adresse „rathaus@stadt-schenefeld.de“, bei der nachfolgenden Auflistung der Plattformen hingegen die E-Mail-Adresse „planung@stadt-schenefeld.de“.</p> <p>Seite 4 von 27</p>	<p>Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB trifft der Gesetzgeber keine Regelung. Die Stadt hat hier eine Zeitvorgabe gewählt, um zu erreichen, dass die Hinweise bei der Erarbeitung der weiteren Planung durch die Stadt und der Beauftragung von Fachgutachten und Expertisen berücksichtigt werden konnten.</p> <p>Einwendungen / Hinweise und Stellungnahmen sind im Übrigen im Rahmen der Planaufstellung jederzeit möglich und konnten auch nach diesem Zeitraum noch abgegeben werden, da die Stadt entsprechend wie vom Gesetzgeber gewünscht und auch von der Rechtsprechung formuliert jederzeit für wesentliche Anregungen offen sein soll und diese in den Planungsprozess integrieren muss.</p> <p>Mehrere Möglichkeiten zur Abgabe einer Stellungnahme über:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. das online-tool BoB-SH sowie</li><li>2. mittels zweier e-Mail-Adressen</li></ol> <p>erhöhen die Sicherheit für den Einwender, dass die Stellungnahme auch bei der Stadt eingeht. Eine Verunsicherung bei den am Verfahren Beteiligten vermag die Stadt nicht erkennen.</p>
---	--

Dies schafft eine die Anstoßwirkung potenziell beeinträchtigende Verunsicherung bei den am Verfahren zu Beteiligten.

## 2. Mangelhafte Entwurfsbegründungen

### 2.1 Unvollständigkeit der Entwurfsbegründung für B-Plan Nr. 16 3. Änderung

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 bereits 2015 ein Beteiligungsverfahren für einen im Vergleich zu den derzeitigen Entwürfen geänderten Flächenzuschnitt durchgeführt wurde. Durch den alleinigen Verweis auf den anderen Flächenumfang stellt die Entwurfsbegründung die Planungshistorie allerdings nur selektiv dar. Unerwähnt bleibt in der Entwurfsbegründung nämlich, dass es zum damaligen Zeitpunkt Planungen durch den vorherigen Eigentümer für ein Hotel/Gästehaus verfolgt wurden, die aber frühzeitig eingestellt wurden. Dass seit Ende 2018 nunmehr Pläne mit einer vollständig anderen Zielsetzung, nämlich der Einrichtung eines Technologieparks, verfolgt werden, ist für die Beurteilung des Planungsanlasses aber von erheblicher Bedeutung. Ebenso wenig wird der Grund für das Ruhen der damaligen Planungen ausgeführt. Schließlich wurden die 2018 in Kraft gesetzten Veränderungssperren und eingeleiteten Gerichtsverfahren nicht angeführt. Für die Plankontrolle und die notwendige Anstoßwirkung des Verfahrens wesentliche Tatsachen werden damit entgegen der der Stadt obliegenden Unterrichtungspflicht für die Öffentlichkeit und zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange nicht zugänglich gemacht.

### 2.2 Irreführende Darstellung als „Brachflächen“

Die Darstellung der für die Überplanung vorgesehenen Flächen in den Entwurfsbegründungen führt in die Irre. Die Bezeichnung als

Seite 5 von 27

Eine Kommune ist zu diesem frühen Zeitpunkt gem. § 3 Abs. 1 BauGB gehalten möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Dieser Verpflichtung ist die Stadt Schenefeld vollumfänglich nachgekommen. Die zu dem Zeitpunkt entwickelten Planinhalte und vorhandene Alternativen bzw. alternative Standortbetrachtungen wurden beleuchtet.

Die Anstosswirkung wurde durch die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse zu den B-Plänen / zur F- Planänderung erzielt. Mit diesen Aufstellungsbeschlüssen wurden auch Planungsziele formuliert.

Der Begriff Brache ist u.a. definiert als ein unbebautes Grundstück. Ohne Frage handelt es sich bei den benannten Flächen also um Brachen. Als solche werden Flächen bezeichnet, die sich einmal in menschlicher Nutzung befanden, die aber wieder aufgegeben wurde. Selbstverständlich



„Brachflächen“ erweckt den Eindruck, dass die Flächen derzeit und auch nicht in absehbarer Zukunft der planungsrechtlichen Ausweisung als Gewerbegebiet entsprechend nutzbar wären und daher die Notwendigkeit städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bestünde. Damit unterschlägt die Stadt jedoch die Information, dass die VHH 2018 mit Kenntnis der Stadt die Flächen zum Zweck des Baus des dringend erforderlichen Elektrobusbetriebshofs erworben hat und seither dessen Verwirklichung anstrebt. Dass dieses noch im gleichen Jahr bei der Baugenehmigungsbehörde beantragte Bauvorhaben trotz drängender klimarechtlicher Verpflichtungen und langfristig anders nicht zu bedienenden Kundenaufkommens nicht umgesetzt werden konnte, liegt allein daran, dass die Stadt für diese Flächen im Dezember 2018 Veränderungssperren erließ, die eine Entwicklung der Flächen unmöglich macht. Die Stadt verhindert seither rigoros jegliche Änderungen im Bestand und sieht in den jetzigen Planentwürfen nicht einmal bestandssichernde Festsetzungen vor, da es zu keiner „Verfestigung“ des bisherigen Charakters des Gewerbebetriebs kommen darf. Andernfalls wäre – wie auch das Obergerverwaltungsgericht Schleswig im Normenkontrollverfahren gegen die Veränderungssperren feststellte – angesichts der ca. 20 Bestandsbetriebe im Geltungsbereich der Planentwürfe bei einer bestandssichernden Festsetzung für gewerbliche Nutzungen die Festsetzung eines Sondergebietes für Forschungs- und Entwicklungslabore und technologieorientiertes Gewerbe nicht mehr möglich. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Bezeichnung als „Brachfläche“ und der fehlende Hinweis auf die geltenden Veränderungssperren als unzulässige Verkürzung der planungsrechtlichen Ausgangssituation dar. So drängt sich der Eindruck auf, die Stadt führt über die tatsächlich bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen und deren Behinderung durch die Veränderungssperren bewusst in die Irre.

ist auch der Stadt bewusst, dass die Brachnutzung nur eine vorübergehende Nutzung darstellt und keineswegs die abschließende darstellt. Aus dem Grunde erfolgt ja auch die Aufstellung der B- Pläne. Damit soll die zukünftige Nutzung vorbereitet werden.

Jedem am Rechtsverkehr Beteiligten ist klar, dass selbstverständlich im Rahmen der Zulässigkeit auch ein Wiederaufbau möglich wäre, sofern die Stadt nicht auf das Instrument der Veränderungssperren zugegriffen hätte.

Ein Hinweis auf den Erlass einer Veränderungssperre in der Kurzbegründung ist entbehrlich.



### 2.3 Fehlende Belastbarkeit der Standortauswahl

Die in der Entwurfsbegründung für den Flächennutzungsplan, 36. Änderung auf S. 12 enthaltene Bewertungsmatrix für die Standortauswahl erweist sich nicht als tragfähig. Die tatsächlichen Verhältnisse werden in der Bewertungsmatrix falsch, jedenfalls für die Nachvollziehbarkeit verkürzt und damit irreführend dargestellt. Durch das Fehlen einer näheren und nachvollziehbaren Begründung wird so die Folgerichtigkeit der Wahl der Fläche C suggeriert.

#### 2.3.1 Flächenverfügbarkeit

Dies betrifft zuvörderst das Kriterium der Flächenverfügbarkeit, das für die Fläche C mit *neutral* bewertet wird, obwohl auch in der übrigen Entwurfsbegründung darauf hingewiesen wird, dass die Flächen „überwiegend“ (S. 11)/ „größtenteils“ (S. 14) in Privateigentum stehen. Nicht ersichtlich ist daraus, dass die im Geltungsbereich der Pläne liegenden Flächen sogar mit Ausnahme von Verkehrsflächen ausschließlich in Privateigentum stehen, denn das Grundeigentum der Stadt im Plangeltungsbereich beschränkt sich auf das Straßenflurstück Holzkoppel. Der Stadt ist außerdem bekannt, dass die Grundeigentümer, die VHH und örtliche Gewerbetreibende, diese Flächen nicht zur Errichtung eines Technologieparks nutzen wollen bzw. – mit Blick auf unser Haus – nicht anders als entsprechend der aktuellen und zur Genehmigung gestellten Nutzung als im Gewerbegebiet zulässigen Busbetriebshof nutzen können (ausführlich unter B.1.3.1). Angesichts dieser Eigentumsverhältnisse und widersprechender Nutzungsabsichten und -möglichkeiten der Eigentümer kann die Flächenverfügbarkeit in vertretbarer Weise nur mit *negativ* bewertet werden.

Die Bewertungsmatrix soll deutlich machen, dass durchaus mehrere Flächen für die Entwicklung eines sogenannten Technologieparks in Frage kommen und diverse Flächen auch durchaus eine gleichwertige Eignung zur Entwicklung des beabsichtigten Sondergebietes aufweisen.

Die Stadt hat unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte wie unter anderem Eigentumsverhältnisse und zeitliche Verfügbarkeit eine Entscheidung getroffen. In der Begründung zum B-Plan wird die Stadt erläutern, warum sie an dem Standort und bezogen auf die stadträumliche Einordnung an der Fläche "C" im Hinblick auf Flächenverfügbarkeit und Flächengröße festhält. Auch wenn die VHH derzeit nicht beabsichtigen, auf ihren Flächen Technologie-Unternehmen anzusiedeln, ist anzumerken, dass eine Bauleitplanung auch zukunftsgerichtet sein und durchaus "Bedarf schaffen" kann. Vor dem Hintergrund, dass die VHH selbst auch darauf hinweist, dass aus ihrer Sicht der Bau eines Elektrobusbetriebshofes "dringend" erforderlich ist, besteht aus Sicht der Stadt Schenefeld die realistische Möglichkeit, dass die VHH wegen der Bauleitplanung der Stadt auf eine andere Fläche, in der Stadt ausweicht. Hier käme, wie von der Stadt Schenefeld angedacht, die in der Planbegründung benannte Fläche "B" in Betracht.

Der Hinweis auf die Eigentumsverhältnisse wird entsprechend in die Begründung übernommen.



### 2.3.2 Flächengröße

Auch die *neutrale* Bewertung der Flächengröße der Fläche B ist fragwürdig. Die Größe der Gesamtfläche beträgt 54.683 m<sup>2</sup>, also ca. 5,5 ha. Nach unserer Kenntnis stehen auch die westlich angrenzenden Flächen im Eigentum der Stadt (u.a. das Bauhofgrundstück). Zudem sind auch weitere östlich angrenzende Flächen aufgrund von teilweise baufälliger Bebauung entwicklungsfähig und entwicklungsbereit (ehemalige Sparzentrale). Insgesamt steht der Stadt hier also eine durch sie mit aktiver Ansiedlungspolitik entwickelbare und vermarktbar Fläche von voraussichtlich deutlich mehr als 6 ha zur Verfügung. Damit liegt die Fläche B innerhalb des von der Entwurfsbegründung gesetzten Größenrahmens von 5-10 ha. Darüber hinaus erscheint die Größe „gegriffen“. Wenn berücksichtigt wird, dass Ziele der Planung auch in bestehenden Gewerbegebieten umgesetzt werden können, könnten aber selbst diese „gegriffenen“ Zahlen realisiert werden.

### 2.3.3 Synergien XFEL Nähe

Schließlich ist die *neutrale* Bewertung der Fläche B unter dem Kriterium der Nähe zu XFEL in Zweifel zu ziehen. Ohne weitere Begründung wird diese Fläche so als zu weit oder jedenfalls signifikant weiter entfernt von XFEL als Fläche C dargestellt, obwohl sich XFEL auch zu Fläche B in fußläufiger Entfernung befindet (ca. 750 m, 9 Min.). Im Vergleich sind die Entfernungen zwischen dem Science-Park in Bahrenfeld zum geplanten Innovationspark Altona deutlich größer (3,1 km, 39 Min. zu Fuß bzw. 7 Min. mit dem Auto oder 26 Min. mit dem Bus). Dessen ungeachtet stellt sich auch die Frage, ob überhaupt, aber gerade auch in Zeiten primär digitaler Kommunikation, die Gewichtung der räumlichen Nähe als ein solch entscheidendes, etwa mit der Flächenverfügbarkeit gleichrangiges Kriterium gerechtfertigt werden kann. Es wäre auch in die Gewichtung und Wertung

Die Flächengröße orientiert sich an den Möglichkeiten der Überbauung hinsichtlich der GRZ, aber auch den vorgesehenen Volumina. Die Stadt beabsichtigt lediglich über Höhenvorgaben eine variable Nutzung mit einer flexiblen Implementierung der Anzahl an Geschossen.

Die Stadt sieht Synergien im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum sich entwickelnden Campus mit Besucherzentrum/ Gastronomie etc.. Gerade auch die direkte Nähe zu dem Forschercampus mit seinen Forschungsstationen und Experimentierstationen stellen ein Potential dar. Soweit die Einwender meinen, gerade und auch in Zeiten digitaler Kommunikation sei die räumliche Nähe zum Unternehmen XFEL eher nachrangig, ist dem zu widersprechen. Die Erfahrungen mit dem Lockdown haben gezeigt, dass für kreative Prozesse eine Arbeit in Präsenz eher förderlich ist. Dieses bestätigen auch aktuelle Gespräche der Stadt Schenefeld mit dem *Industrial Liaison Office* der European XFEL GmbH. Die von Seiten der Stadt überplante Fläche ist zudem in Bezug auf die IT-Infrastruktur wie beispielsweise Glasfaser, Energieversorgung und Straßenzugang geeignet.



einzu beziehen gewesen, dass wir als Betreiber des örtlichen ÖPNV auch eine zusätzliche Haltestelle für die Flächen B und somit eine ÖPNV-Verbindung angeboten haben.

#### **2.4 Kosten und Finanzierung**

Unzutreffend sind auch die Feststellungen zu Kosten und Finanzierung der Planungen, wonach keine Kosten entstünden. Kosten für die Umsetzung der Planungen ergeben sich insbesondere schon nach den von der Stadt selbst in den Plandokumenten genannten Realisierungsmaßnahmen wie der Ausbau der technischen Infrastruktur, der Flächenankauf, die Förderung von Unternehmen, etwaige Baugebote und Vorkaufsrechte etc. Anders sind die Planungen nicht realisierbar; so wurde es auch vom Oberverwaltungsgericht Schleswig in der mündlichen Verhandlung im Normenkontrollverfahren gegen die Veränderungssperren gesehen, dass darauf hinwies, dass die Stadt diese Instrumente bei der Eigentumslage (Flächenverfügbarkeit, Nachfrage) mitberücksichtigen müsse. Nicht erwähnt sind außerdem etwaige Planentschädigungskosten für die vergeblichen Planungskosten bei uns bereits angefallenen sind und die faktischen Bausperren.

#### **B. Inhalt der Planentwürfe**

Die vorgelegten Planentwürfe weisen folgende, im Anschluss näher erläuterte Rechtsmängel auf: Die Planungen sind für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (1.). Die Entwürfe wurden entgegen der Maßgabe der interkommunalen Abstimmung aus § 2 Abs. 1 BauGB nicht mit der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Science Park Bahrenfeld abgestimmt (2.). Im Rahmen der Interessenabwägung wurden die Interessen der VHH als öffentliches Infrastrukturunternehmen und als Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigte der wesentlichen Flächen der Plangebiete bisher

Seite 9 von 27

Kosten für die Herstellung der technischen Infrastruktur sind nicht erforderlich, da sowohl das Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist als auch derzeit die TELEKOM eine Verstärkung durch ein zukunftsfähiges Glasfasernetz vornimmt. Damit sind ideale Voraussetzungen für die Entwicklung eines technologieorientierten Gewerbegebietes gegeben.





gar nicht berücksichtigt (3.). Auch die Gewichtung der sonstigen privaten Belange ist disproportional (4.). Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass die vorgestellten Planungen nicht abwägungsfehlerfrei und damit rechtmäßig verwirklicht werden können (5.).

**1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB**

Die beabsichtigte Überplanung durch die vorgelegten Planentwürfe ist entgegen der Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich nicht erforderlich.

**1.1 Falsches Planungsinstrument**

Die Umsetzung durch einen Angebotsbebauungsplan ist bereits das falsche städtebauliche Instrument für die beabsichtigte Einrichtung eines Technologieparks, weil ein solches Vorhaben eines Vorhaben- und Erschließungsplans bedarf. Hintergrund ist, dass es einer konkreten Steuerung bedarf für das beschriebene Vorhaben. Das gilt insbesondere dann, wenn aktuell abweichende, nach Auffassung des Plangebers nicht ausreichende Festsetzungen bestehen und umgesetzt sind und daher ein Sondergebiet erforderlich sein soll.

Der Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt allerdings voraus, dass die für die Planung vorgesehenen Flächen der Gemeinde oder dem Vorhabenträger tatsächlich für das Vorhaben zur Verfügung stehen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan könnte daher aktuell nicht in rechtmäßiger Weise aufgestellt werden, weil dem die Eigentumslage im Plangebiet entgegensteht.

Um die tatsächliche Umsetzung des Technologieparks sicher zu stellen, wären daher zumindest begleitende städtebauliche Verträge über die Zielverwirklichung zu schließen. Auch dies scheiterte daran, dass es gar keinen „Vertragspartner“ gäbe, der

Die Stadt hat bewusst das Instrument eines Angebots-B-Planes gewählt, da sich durch eine langfristige Entwicklung mit privaten Investoren/ Grundstückseigentümern dieser Prozess optimal umsetzen lässt. Soweit die Einwanderin die Ansicht vertritt, die Stadt Schenefeld hätte richtigerweise das Planungsinstrument eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Realisierung ihres Sondergebiets nehmen müssen, ist dies unzutreffend. So kann eine Kommune wählen, ob sie zur Realisierung eines Planungsziels einen Angebotsplan oder einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wählt. Der Gesetzgeber sieht keinen Vorrang eines der beiden Planungsinstrumente, so dass eine Kommune insofern "frei" in der Wahl ihrer Bauleitplanung ist.

Die Flächen der Einwanderin weisen mittel bis langfristig eine optimale Eignung auf

diese Planung aktiv mit finanziellem Einsatz umsetzen wollte oder könnte.

#### 1.2 Kein hinreichender Planungsanlass

Für die Planentwürfe gibt es keinen Planungsanlass. Die in den Planunterlagen als „Brachflächen“ bezeichneten Flächen wären schon längst in der Entwicklung für den dringend benötigten Elektrobusbetriebshof mit Ladeinfrastruktur, wenn die Stadt nicht – wie aus den Planunterlagen leider nicht ersichtlich – Ende 2018 die entsprechenden Veränderungssperren verhängt hätte. Alle Bauanträge wurden bereits 2018 beim Kreis zur Genehmigung eingereicht. Die Mittel zur Umsetzung der Baumaßnahmen stehen zur Verfügung. Die Planungen der VHH berücksichtigen auch die in den jetzigen Planunterlagen angesprochenen Knicks bzw. archäologischen Funde. Die Genehmigungen und ihre Umsetzung scheitern allein daran, dass die Stadt Schenefeld im Dezember 2018 politisch die nunmehr vorgestellte Planung eines Technologieparks beschlossen hat.

Für die Zielsetzung der Veränderungssperren, Schenefeld als Gewerbe- und Technologiestandort zu stärken, bezog die Stadt ebenso wie jetzt in den vorläufigen Begründungen auf das Stadtentwicklungskonzept, das aus 2005 datiert und seither für über 15 Jahre nicht fortgeschrieben wurde. Das Konzept sah allerdings nicht die nun von der Planung betroffenen Flächen für die Umsetzung des Technologieparks vor; auf diesen befand sich zum damaligen Zeitpunkt neben dem Betriebshof der VHH noch die Sport- und Freizeitanlage „Sportwelt Schenefeld“, die erst im Jahr 2017 niederbrannte. Vielmehr wurde für einen möglichen Bedarf weiterer Gewerbeflächen auf eine „potentielle Gewerbefläche östlich des B-Plangebietes Nr. 51 in einer Größe von ca. 2 ha“ hingewiesen, namentlich die Flächen B in der Bewertungsmatrix des FNP-Begründungsentwurfs. Erst ein halbes Jahr nach Kenntnis von dem Grundstückserwerb durch die

Die Einwanderin verweist zutreffend darauf hin, dass die Stadt Schenefeld bereits im Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2005 die "Stärkung Schenefelds als "Gewerbe- und Technologiestandort" als Ziel angegeben hat. Soweit die Einwanderin anbringt, dieses Konzept wäre seit 2005 nicht fortgeschrieben worden, ist dies für die Frage der Realisierungsfähigkeit des Konzeptes allerdings nicht erheblich. So ist in dem Konzept als Zeithorizont ausdrücklich "kurz- bis langfristig" und zwar für sämtliche dort aufgeführte Ziele mit dem Themenkomplex „Stadtentwicklung“ dargestellt worden. Dies waren

- Nr. 1 Durchsetzung Schenefelds als Stadtrandkern 1. Ordnung
- Nr. 3 Stärkung Schenefelds als Gewerbe- und Technologiestandort
- Nr. 5 Überarbeitung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans
- Nr. 6 Schaffung eines Biotopverbunds der vorhandenen Grün- und Freiflächen
- Nr. 8 Weitere Entwicklung und Stärkung des Stadtkerns als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum unter gleichzeitiger Sicherstellung der Nahversorgung in den Ortsteilen
- Nr. 10 Erarbeitung eines Verkehrskonzepts
- Nr. 24 Städtebauliche Integration der LSE
- Nr. 25 Stabilisierung des Bevölkerungsbestandes bzw. Anstreben eines positiven Wanderungsgewinns“



VHH und nachdem die Bauanträge für den Elektrobusbetriebshof unmittelbar vor der Bescheidung standen, fasste die Stadt für den Technologiepark die Flächen der VHH förmlich ins Auge, obwohl es also angeblich bereits seit 2005 Entwicklungsbedarf und seit 2017 sogar auf den jetzt überplanten Flächen nach dem Brand Entwicklungsmöglichkeiten gab.

### **1.3 Fehlende Realisierbarkeit der Planung**

Es fehlt auch deswegen an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, weil die Planentwürfe nicht in einem realistischen zeitlichen Planungshorizont umsetzbar sind. Denn die städtebauliche Erforderlichkeit einer Planung setzt voraus, dass die Planungsziele absehbar realisiert werden können. Es besteht angesichts der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen sowie der fehlenden Nachfrage von potenziellen Investoren aber keine Aussicht auf eine zumindest mittelfristige Verwirklichung des Technologieparks. Vor diesem Hintergrund ist der von der Stadt angegebene zeitliche Horizont für die Einrichtung des Technologieparks von fünf bis 10 Jahren vollständig unrealistisch. Soweit in der mündlichen Verhandlung vor dem Oberverwaltungsgericht über die Veränderungssperren Zeiträume von 15 Jahren diskutiert werden, würde das wiederum Kosten hinsichtlich der Umsetzung städtebaulicher Gebote erfordern. Insoweit sind die Planunterlagen inkonsistent, da sie weder Kosten noch realistische Zeiträume angeben.

#### **1.3.1 Fehlende Flächenverfügbarkeit**

Die von der Planung umfassten Flächen stehen für die Einrichtung eines Technologiestandorts nicht zur Verfügung. Die betroffenen Grundstücke stehen nicht im Eigentum der Stadt Schenefeld, sondern ausschließlich in unserem Privateigentum und dem (örtlicher) Gewerbetreibender. Die Stadt kann also keine aktive Ansiedlungspolitik betreiben, um Flächen für Labore oder




technologienähe Unternehmen zur Verfügung zu stellen, sondern ist auf die Mitwirkung der Grundeigentümer angewiesen. Bei den Grundeigentümern besteht jedoch kein Interesse an entsprechenden Ansiedlungen. Die dort oft seit Jahren ansässigen Gewerbetreibenden wollen die Flächen vielmehr für die Erweiterung ihrer Gewerbebetriebe nutzen können und sehen sich durch die Planungen der Stadt in ihrer Betriebsausübung und Entwicklung beeinträchtigt.

Uns ist es darüber hinaus aus rechtlichen Gründen überhaupt nicht möglich, die Flächen ausschließlich oder auch nur überwiegend für die Einrichtungen eines Technologiepark zu nutzen. Als öffentliches Nahverkehrsunternehmen besteht der Gesellschaftszweck der VHH darin, Leistungen des öffentlichen Personennahverkehrs bereit zu stellen. Dieser Gesellschaftszweck setzt uns mit Blick auf die Nutzung unseres Grundeigentums bzw. unseres Erbbaurechts rechtliche Grenzen. Soweit eine ergänzende Nutzung zur Betriebshofinfrastruktur für Technologie- und Wissenschaftsnutzungen möglich ist, fördern wir dies bekanntlich schon: Sie hat Überbauungen der Einrichtungen bereits in Konzeptstudien vorgestellt, sie hat aktiv den Kontakt zu XFEL und kooperierenden Einrichtungen aufgenommen. Alles wäre im Rahmen der bisherigen planungsrechtlichen Ausweisungen möglich gewesen; es gab jedoch keine Nachfrage.

Auch eine Veräußerung der Flächen kommt nicht in Betracht. Dagegen sprechen bereits Bauverpflichtungen im Erbpachtvertrag. Vor allem aber benötigen wir als öffentlich finanziertes Unternehmen mangels anderer geeigneter Flächen ebendiese Fläche, um den Versorgungsauftrag unserer Eigentümerinnen (der Freien und Hansestadt Hamburg, den Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg) für das ÖPNV-Angebot und unsere klimaschutzrechtlichen Verpflichtungen durch eine Umstellung unserer Flotte auf E-Mobilität erfüllen zu können, und nicht stattdessen in

Entgegen der Ansicht der Einwenderin ist die Realisierbarkeit gegeben. Wie bereits ausgeführt, plant die Stadt auf den Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 einen neuen Technologiepark anzusiedeln. Die Stadt hat die Stärkung von Schenefeld als "Gewerbe- und Technologiestandort" bereit seit 2005 in ihrem Stadtentwicklungskonzept als Ziel angegeben. Unter anderem haben Gespräche mit der Fa. XFEL ergeben, dass durchaus eine Nachfrage vorhanden ist. Das belegen erste konkrete Anfragen bei der Stadt Schenefeld. Die Umsetzung bleibt den Eigentümern der Flächen vorbehalten. Soweit die Einwenderin meint, sie könne ansonsten ihre klimaschutzrechtlichen Verpflichtungen nicht erfüllen, wird nochmals darauf verwiesen, dass die Stadt der Einwenderin ein Grundstück angeboten hat, auf dem sie den erforderlichen Busbetriebshof verwirklichen könnte.



wirtschaftlich unvertretbarer Weise einen vorhandenen und nutzbaren Betriebshof umzulegen und zusätzliche Kosten für den Erwerb und die Herrichtung eines Alternativstandortes aufzuwenden, jedenfalls dann nicht, wenn dadurch die termingerechte Umsetzung gefährdet und Mehrkosten erforderlich wären.

### **1.3.2 Fehlende Infrastruktur und Nachfrage**

Der Umsetzung der Planungskonzeption steht auch die fehlende Nachfrage potenzieller Nutzer und/oder – soweit Flächenveräußerungen bei der besonderen Struktur der Eigentumsverhältnisse überhaupt wahrscheinlich wären – Investoren entgegen. Die bisherigen Entwicklungen zeigen, dass es auf dem Markt bislang keine Nachfrage für die Einrichtung des Technologiestandortes gibt. Weder gab es konkrete Anfragen von der Forschungseinrichtung XFEL selbst noch haben private Nutzer oder Investoren Interesse an einer Zusammenarbeit mit XFEL kundgetan. Die in den Entwurfsbegründungen aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten dürften, wenn man den Ablauf und die Bedürfnisse des Forschungsbetriebs in den Blick nimmt, in der Realität kaum bestehen: Insgesamt wird die Präsenzforschung am XFEL, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der voranschreitenden digitalen Kommunikation, abnehmen (vgl. Schenefelder Tageblatt vom 26.04.2021 Seite 2 „Forschen nur mit Test oder am Bildschirm“). Ist für die Forschung die Nutzung der Forschungseinrichtung vor Ort erforderlich, buchen die Forscher regelmäßig Laborzeiten, zu denen sie dann anreisen. Nach Durchführung der Versuche beenden sie ihren Aufenthalt und werten die Ergebnisse in der eigenen Forschungseinrichtung aus. Für die Unterbringung der Forscher während ihres Aufenthaltes steht das jüngst errichtete Gästehaus auf dem XFEL Campus zur Verfügung. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit für diesen Forschungsbetrieb ein Interesse an den von der Stadt



angeführten Repräsentanzen ausländischer Forschungseinrichtungen bestehen sollte.

Auch externe Anfragen nach Räumen für Versuchsaufbauten oder Lagerräumen gibt es bislang nicht und könnten zudem bereits auf Grundlage des geltenden Baurechts umgesetzt werden. Insoweit ist auch die Erwähnung von „Leerständen“ in der Planbegründung bewusst irreführend. Die Leerstände sind in sehr geringem Umfang und entweder Ausdruck allgemeiner wirtschaftlicher aktuell auch Corona-bedingten Schwankungen oder sogar von der Stadt selbst durch die Veränderungssperren und die Versagung von Ausnahmen für Umnutzungen oder Umbauten verursacht.

Vor allem aber wäre Voraussetzung für eine entsprechende Nachfrage von Technologienutzungen zunächst überhaupt die Bereitstellung der notwendigen technischen Infrastruktur. Der für einen Technologiepark zwingend erforderliche Glasfasernetzausbau ist aber derzeit nicht absehbar.

Aus diesen Gründen ist eine Ansiedlung von Laboren oder Wirtschaftsunternehmen in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

**1.4 Festsetzung eines Sondergebiets nicht erforderlich**

Die planerische Gebietsfestsetzung als Sondergebiet „Wissenschafts- und Technologiepark/Innovationszentrum“ ist mit Blick auf die Zielsetzung der Stadt nicht erforderlich. Die Festsetzung eines Sondergebietes stellt einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB dar, wenn sie mit Blick auf die Planungsziele nicht erforderlich ist, weil nach § 11 Abs. 1 BauNVO nur solche Gebiete als sonstige Sondergebiete festgesetzt werden dürfen, die sich von den vertypen Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist insbesondere bei den in § 11 Abs. 2 BauNVO beispielhaft genannten Gebieten der Fall. Die Planungen

Entgegen der Auffassung der Einwenderin unterscheidet sich das von der Stadt Schenefeld geplante Sondergebiet "Wissenschafts- und Technologiepark/Innovationszentrum" von der abstrakten Zweckbestimmung der in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebiete wesentlich. Zwar sind die in den textlichen Festsetzungen für das geplante Sondergebiet genannten Technologie- und Forschungsbetriebe auch in Dorf-, Misch-, Kern-, Urbanen- und Gewerbe- und Industriegebieten neben anderen Nutzungen zumindest teilweise allgemein zulässig. Der wesentliche Unterschied zu den vorgenannten Gebieten liegt aber darin begründet, dass in dem von der Stadt Schenefeld geplanten Sondergebiet nur diese einseitige spezifische Art von wissenschaftlicher bzw. gewerbeähnlicher Nutzung zulässig sein sollen. Das Gebiet erhält dadurch sein eigenes, sich deutlich unterscheidendes Gepräge. Folglich ist die geplante Sondergebietsfestsetzung nach § 11 BauNVO auch zulässig. Soweit die Einwenderin meint, die geplante Sondergebietsfestsetzung sei nicht umsetzbar, ist diese Einschätzung unrichtig. So liegen bereits Anfragen von Interessenten vor. Über den Kontakt zur European XFEL GmbH werden bereits Gespräche mit Kontaktpersonen geführt. Shareholder der European XFEL GmbH haben verdeutlicht, dass Repräsentanzen etabliert werden könnten.





der Stadt entsprechen aber keinem dieser Gebietstypen, insbesondere nicht dem eines Hochschulgebietes.

Das Planungsziel der Errichtung eines Technologieparks ist auch im Übrigen nicht darauf gerichtet, dass ein Gebiet entsteht, das sich wesentlich von den vertypen Baugebieten unterscheidet. Die planerischen Zielsetzungen der Stadt lassen sich vielmehr auch im Rahmen der Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO erreichen. Dieser Gebietstyp umfasst Gewerbebetriebe aller Art, also Nutzungen des produzierenden und verarbeitenden sowie des Dienstleistungsgewerbes, ferner alle Nutzungen, die mit diesem in funktionalem Zusammenhang stehen, also etwa Verwaltungsgebäude. Umfasst sind davon auch Entwicklungs- und Forschungsabteilungen von Unternehmen. Die Technologiebetriebe, deren Ansiedlung die Stadt erhofft, sind trotz ihrer fachlichen Ausrichtung und möglicherweise hochgradigen Spezialisierung nicht selbst als Wissenschafts- oder Hochschuleinrichtungen, sondern als gewerbliche Nutzungen einzuordnen. Dies gilt auch dann, wenn das Forschungszentrum XFEL für ihre Ansiedlung ursächlich wäre, sie von der Nähe zu XFEL profitieren oder mit diesem in einem fachlichen oder personellen Austausch stehen könnten. Die Ansiedlung von Technologiebetrieben lässt sich indes ohne weiteres mit einer Festsetzung nach § 8 BauNVO verwirklichen; hierzu bedarf es nicht einmal einer Modifikation nach §§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO, die im Übrigen unter rechtlichen Gesichtspunkten vorrangig zu betrachten wäre.

**2. Fehlende interkommunale Abstimmung, § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

Die Planungsentwürfe wurden entgegen dem Gebot der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB bisher nicht mit der Freien und Hansestadt Hamburg und die Science City Hamburg Bahrenfeld GmbH abgestimmt. Soweit

Entgegen der Einschätzung der Einwenderin liegt auch kein Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot vor. Eine Beteiligung der Freien und Hansestadt Hamburg auf der Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die zu beteiligende Behörde (als Nachbarkommune - das Bezirksamt Altona) ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 2 Abs. 2 / § 4 Abs. 1 beteiligt worden. Unabhängig von diesem Befugung bleibt es der Freien- und Hansestadt Hamburg unbenommen, im Rahmen der Öffentlichkeits bzw. TÖB-Beteiligung ihre Interessen geltend zu machen. Die Stadt Schenefeld hätte dann deren Interessen abzuwägen.



ersichtlich wurden sie auch nicht als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine intergemeindliche Abstimmung ist aber erforderlich, wenn sich die Bauleitplanung der Gemeinde auf benachbarte Gemeinden auswirken kann. Erklärtes Ziel der Stadt ist es ja gerade, zwischen dem Technologiestandort und der Science City Hamburg Bahrenfeld Synergien zu schaffen. Eine gemeindenachbarliche Zusammenarbeit wäre somit schon allein mit Blick auf die Zielsetzung der Planentwürfe erforderlich und mit Blick auf die möglichen gegenseitigen Auswirkungen.

### 3. Fehlerhafte Interessenabwägung

Die Entwurfsplanungen entsprechen nicht den Vorgaben des Abwägungsgebots aus § 1 Abs. 7 BauGB. Danach sind die von der Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine solche umfassende Abwägung der bei Umsetzung der Planungen betroffenen Belange ist nicht im Ansatz erkennbar.

In die planerische Abwägung wurden schon nicht alle betroffenen öffentlichen und privaten Belange überhaupt eingestellt. Die in § 1 Abs. 5 und 6, § 1a BauGB gesetzlich normierten öffentlichen Belange des Klimaschutzes, der Emissionsvermeidung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e), die Nutzung erneuerbarer Energien (Nr. 7f) und der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (Nr. 7h) ebenso wie die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (Nr. 9) kommen in der Entwurfsbegründung gar nicht zur Sprache. Ebenso wenig wird berücksichtigt, dass unser Eigentumsrecht an den zur Überplanung vorgesehenen Flächen faktisch ausgehöhlt wird, weil die Fläche im Rahmen der Zweckbestimmung als öffentliches Infrastrukturunternehmen für uns nicht mehr nutzbar ist.

Die Einwenderin moniert, dass die Stadt Schenefeld die Belange des Klimaschutzes, der Emissionsvermeidung, die Nutzung der erneuerbaren Energien, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie die Belange der Mobilität der Bevölkerung nicht ausreichend berücksichtigt. An dieser Stelle ist zu betonen, dass all diesen Belangen auf dem von Seiten der Stadt Schenefeld der Einwenderin angebotenen Alternativgrundstück Rechnung getragen werden könnte. Die Einwenderin hat jedoch abgelehnt, auf diesem Grundstück, ihren Busbetriebshof zu überplanen, sondern favorisiert weiterhin diesjenige Fläche, für die die Stadt eine Sondergebietsnutzung vorgesehen hat.

Die Stadt Schenefeld möchte erreichen, dass unbedingt ausreichend Flächen, die derzeit zwar genutzt aber nur gering bebaut (bestehender Betriebshof) sind oder derzeit brach liegen, zukünftig als SO-Gebiet mit diesem Katalog genutzt werden. Zudem ist u.a. ihr Planungsziel, bestehende Synergieeffekte mit der Fa. XFEL zu nutzen.



### 3.1 Umwelt- und Klimaschutz

Die Auswirkungen auf den Umwelt- und Klimaschutz beschränkt sich laut der Begründung zum 36. F-Plan, 2. Änderung auf die Nähe zu dem Forschungscampus des European XFEL (S. 14). Darüber hinaus gebe es „Untersuchungsbedarf hinsichtlich Abschätzung der B-Plan-induzierten Verkehre, Abarbeitung der klimaökologischen Belange im Grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan“ (S. 16). Unerwähnt bleibt hier und auch in den Entwurfsbegründungen zu den Bebauungsplänen, dass durch die Überplanung der Fläche B der Elektrobetriebsbahnhof der VHH nicht realisiert werden kann. Damit verkennt die Stadt die enorme klimaschutzrechtliche Bedeutung der konkret geplanten Erweiterung des Betriebshofes der VHH. Die Umstellung der Flotte auf Elektroantrieb ist für die Erfüllung unserer klimaschutzrechtlichen Verpflichtungen und die klimaneutrale Nahverkehrsversorgung im Westen Hamburgs / Kreis Pinneberg und Umgebung dringend erforderlich. Wir sind als Unternehmen der öffentlichen Hand verpflichtet, zur Umsetzung von Klimaschutzziele aktiv beizutragen. Die VHH ist gem. § 1 HmbKliSchG dem gem. § 29 HmbKliSchG entworfenen **Konzept für eine nachhaltige Mobilität der Freien und Hansestadt Hamburg** verpflichtet. Demgemäß hat sich die Freie und Hansestadt Hamburg, in deren überwiegendem Eigentum die VHH steht, zum Ziel gesetzt, dass sie „im Rahmen ihrer Zuständigkeiten in eigener Verantwortung an der Verwirklichung des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel“ mitwirkt. Das Mobilitätskonzept beinhaltet neben dem Ausbau des städtischen U- und S-Bahn-Netzes als wesentlichen Pfeiler auch die Erweiterung des ÖPNV in der gesamten Metropolregion Hamburg und die Umrüstung der Busflotten des ÖPNV auf Elektromotoren. Dieser Aspekt wird vollständig verschwiegen. Insoweit besteht also bereits ein Abwägungsausfall. Darüber hinaus müssten die klimapolitischen Zielvorgaben von der Stadt Schenefeld als Mitgliedsgemeinde der Metropolregion und des Nahverkehrsverbundes auch als eigene

Seite 18 von 27

Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes auf dem von Seiten der Stadt Schenefeld der Einwenderin angebotenen Alternativgrundstück verwirklicht werden könnten. Damit ist die Stadt selbstverständlich interessiert, der Einwenderin ein Grundstück zur Verfügung zu stellen, auf dem – sowohl die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes – verwirklicht und wodurch auch die planerischen Interessen der Stadt an der Errichtung eines Technologiezentrums umgesetzt werden können.

öffentliche Aufgabe begriffen, jedenfalls als eigenständiger öffentlicher Belang gewertet und berücksichtigt werden.

### 3.1.1 Umrüstung auf Elektromotoren

Neben dem Hamburger Mobilitätskonzept werden wir auch nach dem derzeitigen **Gesetzentwurf über die Beschaffung sauberer Straßenfahrzeuge** zur Umsetzung der EU-Richtlinie über die Förderung sauberer und energieeffizienter Straßenfahrzeuge (Clean Vehicles Directive, kurz CVD), wonach erstmals verbindliche Mindestziele für emissionsarme und -freie Busse im ÖPNV für die Beschaffung vorgegeben werden, verpflichtet sein, emissionsfreie Fahrzeuge anzuschaffen. Die Mindestziele für emissionsarme und -freie Busse liegen dabei für den ersten Referenzzeitraum bis Ende 2025 bei 45 % und für den zweiten Zeitraum bis Ende 2030 bei 65 %. Mindestens die Hälfte der Mindestziele für Busse im ÖPNV muss durch emissionsfreie Fahrzeuge erfüllt werden. Aufgrund eines (Hamburger) Senatsbeschlusses sind wir verpflichtet, ab 2020 nur noch lokal emissionsfreie Busse zu beschaffen. Die Regelbeschaffung beträgt ca. 50 Busse p.a.

Bis 2030 soll der Betrieb der VHH flächendeckend daher nur noch durch emissionsfreie Elektrobusse erfolgen. Seit Beginn des Jahres 2020 dürfen für die durch Hamburg konzessionierten Verkehre der VHH nur noch emissionsfrei angetriebene Busse beschafft werden. Über 50% unserer gesamten Beförderungsleistung wird vom Standort Schenefeld aus erbracht. Für den flächendeckenden Einsatz emissionsfrei angetriebener Busse gehen wir zum Betriebsstart von mindestens 200 Elektrobusen am Standort Schenefeld aus. Um dieses Ziel zu erreichen, muss denknotwendiger Weise bereits vorher auch die erforderliche Infrastruktur geschaffen werden. Bereits aus betriebswirtschaftlichen Gründen, insbesondere aber auch als Unternehmen der öffentlichen Hand, ist uns daher daran gelegen,

Eine Beteiligung der Freien und Hansestadt Hamburg ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die zu beteiligende Behörde (als Nachbarkommune - das Bezirksamt Altona) ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 2 Abs. 2 / § 4 Abs. 1 beteiligt worden.

Auch in Bezug auf das Erfordernis der Umrüstung auf Elektromotoren ist darauf zu verweisen, dass diesem auf dem von Seiten der Stadt Schenefeld der Einwanderin angebotenen Alternativgrundstück Rechnung getragen werden könnte. Damit ist die Stadt selbstverständlich interessiert, der Einwanderin ein Grundstück zur Verfügung zu stellen, auf dem – sowohl die Umrüstung auf Elektromotoren – verwirklicht und wodurch auch die planerischen Interessen der Stadt an der Errichtung eines Technologiezentrums umgesetzt werden können.

Eine erste Interessenabwägung erfolgte zudem bereits mit der Ausarbeitung der Vorentwürfe für diesen incl. der Kurzbegründung die weitere umfangreiche Interessenabwägung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Begründung.



hierfür – soweit rechtlich und tatsächlich möglich – auf bestehende betriebseigene Anlagen zurückzugreifen, die im Zuge der Umstellung umgerüstet bzw. erweitert werden, anstatt neue Betriebsstätten andernorts neu errichten und damit auch das bisherige ÖPNV-Netz im Hamburger Westen neu ausrichten zu müssen. Daher war in Kenntnis der Stadt Schenefeld der entsprechende Aus- und Umbau in Schenefeld langfristig und mit ausreichend Vorlauf zur Umsetzung der gesetzlichen Ziele geplant worden.

Bisher sind von 32 neuen Elektrobussen für den Standort beschafft worden. Diese befinden sich aktuell im Zulauf. Für die weitere Anschaffung von E-Bussen, aber auch für die werkstattseitige Betreuung dieser neuen Technik, ist jedoch der Umbau des Betriebshofes wesentliche Voraussetzung, auch weil die bisherige Betriebshoffläche für die Unterbringung von Elektrobussen bei flächendeckender Umstellung nicht ausreicht. Das heißt, dass auch die Nutzung des bisherigen Betriebsgrundstücks nach der Umstellung nicht mehr möglich sein wird, denn aufgrund der geplanten Festsetzungen ist die Einrichtung von Ladeinfrastruktur nicht möglich. Wir müssen daher den im laufenden Betrieb stufenweise zu realisierenden Umbau spätestens 2025 abgeschlossen haben, um die uns auferlegten Klimaschutzrechtlichen Verpflichtungen überhaupt noch rechtzeitig erfüllen zu können. Der entsprechende Zeitplan wird nun bereits signifikant verzögert.

Auch diesen sowohl öffentlichen wie in unserem Fall „privaten“ Belang führt die Planung nicht an. Dies führt zur fehlerhaften Ermittlung der betroffenen Belange und aktuell zu einem Abwägungsausfall.

### 3.1.2 Erweiterung der Flotte

Teil der Klimaschutzrechtlichen Verpflichtungen ist nicht nur, dass der Betrieb der VHH bis 2030 vollständig auf Elektrobusse

Die Interessen der Einwenderin als öffentliches Infrastrukturunternehmen wurden hinreichend berücksichtigt, da sich die Stadt Schenefeld seit 2016 in einem Dialogprozess mit der Einwenderin befindet.

Eine umfangreiche Begründung zu den Umwelt- und Klimaschutzbelangen erfolgt in der Begründung zum B-Plan Nr. NN.

Auch hier stellt die Einwenderin auf Belange ab, die für ihr eigenes Unternehmen gelten. Dem Erfordernis der Erweiterung der Flotte hätte sie ohne Weiteres Rechnung tragen können, in dem sie – bereits als im Jahr 2018 bekannt wurde, dass für das von ihr erworbene Gelände von der Stadt Schenefeld als Technologiezentrum überplant werden sollte – sich des von der Stadt angebotenen Alternativgrundstückes hätte annehmen können.



umgerüstet wird, sondern auch, dass im ÖPNV-Netz der sog. „Hamburg Takt“ eingeführt wird, welcher insbesondere die Attraktivität des ÖPNV steigern und mehr Personen vom Individualverkehr zum Umstieg auf den ÖPNV bewegen soll. Zum Konzept „Hamburg Takt“ gehört unter anderem, die Takte im gesamten Gebiet des HVV und der VHH derart zu verdichten, dass Wartezeiten und dadurch auch die Reisezeiten insgesamt spürbar verkürzt werden. Hierfür ist jedoch erforderlich, dass die Busflotte insgesamt ausgebaut wird. Auch diese Busse müssen notwendiger Weise gewartet, geladen und untergestellt werden. Diesen Kapazitätsanforderungen wird der derzeitige Betriebshof in Schenefeld nicht gerecht. Auch diesen aus unserem umfänglichen Vortrag im Zusammenhang mit dem Erlass der Veränderungssperren und der entsprechenden gerichtlichen Auseinandersetzung bekannte Umstand wird (bisher bewusst) ignoriert, so dass ein Ermittlungsdefizit und Abwägungsausfall festzustellen ist.

### **3.1.3 Reduzierung von Kohlendioxid- und Stickstoffemissionen**

Teil der Verwirklichung von Klimaschutzziele sind auch die im **Luftreinhalteplan Hamburgs** gesetzten Maßnahmenpläne zur Reduzierung von Kohlendioxid- und Stickstoffemissionen, die unter anderem auch unser Unternehmen mit einbeziehen. Dort werden ebenfalls konkrete Vorgaben zur Umrüstung unser Busflotte gemacht, die bis zum Jahr 2025 eine Steigerung der eingesetzten emissionsfreien Busse von derzeit 29 auf 144 vorsieht. Auch dieses Ziel droht zu scheitern, sollte unser Vorhaben aufgrund der Veränderungssperre nicht bis spätestens 2025 umgesetzt werden können. Insoweit gilt das zuvor zu 3.1.1 und 3.1.2 . Gesagte: Es besteht ein (bewusstes) Ermittlungsdefizit und ein Abwägungsausfall.

Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass der Einwerderin die Umsetzung des Luftreinhalteplans gelingen würde, in dem sie – bereits als im Jahr 2018 bekannt wurde, dass für das von ihr erworbene Gelände von der Stadt Schenefeld als Technologiezentrum überplant werden sollte – sich des von der Stadt angebotenen Alternativgrundstückes hätte annehmen können.

Eine Fläche zur Etablierung eines leistungs- und entwicklungsfähigen Standorts für einen großen Busbetriebshof hält die Stadt für die Einwerderin nach wie vor bereit.



### 3.1.4 Reduzierung von Geräuschemissionen

Auch die Vorgaben des **Strategischen Lärmaktionsplans Hamburg** fordern den vermehrten Einsatz von geräuscharmen Elektrobussen auch im Einzugsgebiet der Stadt Schenefeld. Wenngleich der Lärmaktionsplan federführend von der Freien und Hansestadt Hamburg aufgestellt worden ist, so gilt dieser für das gesamte Ballungsgebiet der Metropolregion Hamburg, an dem sich auch 14 umliegende Gemeinden von Hamburg beteiligt haben, darunter auch die Stadt Schenefeld. Insoweit sei ergänzend darauf hingewiesen, dass auch die Stadt positiv an die Vorgaben des Lärmaktionsplans gebunden ist. Zur Förderung innovativer Fahrzeugtechnik sind im Lärmaktionsplan zwei Maßnahmen konkret vorgesehen: die Förderung von Fahrzeugen mit alternativen Antriebskonzepten (Brennstoffzellen, Hybridantrieb) und die Anschaffung umweltfreundlicher Fahrzeuge bei öffentlichen Unternehmen und in der Verwaltung. Beide Maßnahmen werden als „wichtig“ in Bezug auf ihre sog. Lärmrelevanz eingestuft. Sie werden von der hier i. S. d. Lärmaktionsplanung und den planungsrechtlichen Ermittlungs- und Abwägungsgeboten gebundenen Plangeberin ignoriert. Somit ist planungsrechtlich ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot und ein Abwägungsausfall festzustellen.


### 3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wird durch die beabsichtigten Überplanungen auch der öffentliche Personennahverkehr und das öffentliche Mobilitätsinteresse betroffen. Unser Unternehmen ist mit ca. 2.300 Mitarbeiter\*innen und 677 Bussen das zweitgrößte Nahverkehrsunternehmen Norddeutschlands und befördert etwa 106,6 Millionen Fahrgäste pro Jahr. Vor dem Hintergrund des insgesamt, von Corona-bedingten Schwankungen bereinigt, betrachteten steigenden Fahrgastaufkommens und den

Auch mit Blick auf die Vorgaben des Strategischen Lärmaktionsplans Hamburg ist darauf zu verweisen, dass der Einwanderin die Umsetzung des Strategischen Lärmaktionsplans gelingen würde, in dem sie – bereits als im Jahr 2018 bekannt wurde, dass für das von ihr erworbene Gelände von der Stadt Schenefeld als Technologiezentrum überplant werden sollte – sich des von der Stadt angebotenen Alternativgrundstückes hätte annehmen können.

Bezogen auf den Hinweis der Einwanderin auf den Öffentlichen Personennahverkehr ist darauf hinzuweisen, dass diesem auf dem von Seiten der Stadt Schenefeld der Einwanderin angebotenen Alternativgrundstück Rechnung werden könnte. Damit ist die Stadt selbstverständlich interessiert, der Einwanderin ein Grundstück zur Verfügung zu stellen, auf dem – sowohl den Belangen des öffentlichen Personennahverkehrs Rechnung getragen – als auch die planerischen Interessen der Stadt an der Errichtung eines Technologiezentrums umgesetzt werden können.





klimaschutzrechtlichen zwingenden Verpflichtungen sind wir gezwungen, unseren Betriebshof zu erweitern. Die beabsichtigte Planung verhindert nicht nur diese dringend erforderliche Erweiterung, sondern blockiert auch die Anpassung der Infrastruktur auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände. Damit gefährdet die Planung unseren Betriebsstandort in Schenefeld insgesamt. Auch bereits die Verzögerung gefährdet die Sicherung des Schenefelder Standorts, da ab einem gewissen Zeitraum die Realisierung auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Veränderungssperren aufgegeben werden muss. Auch insoweit sind wiederum ein (bewusstes) Ermittlungsdefizit und ein Abwägungsausfall festzustellen.

### 3.3 Eigentumsrecht der VHH

In den Entwurfsbegründungen unberücksichtigt sind auch die Eingriffe in unser Eigentumsrecht an den betroffenen Flächen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst die im Eigentum der VHH stehenden Flurstücke südlich des Osterbrooksweges 136/3 und 136/4 der Flur 7 der Gemarkung Schenefeld; von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind die im Eigentum der VHH stehenden Flurstücke südlich des Osterbrooksweges 139/4, 874, 24/18, 25/4, 26/4, 28/8 der Flur 7 der Gemarkung Schenefeld betroffen. Das Eigentumsrecht an diesen Flächen und das rechtlich in der Schutzwürdigkeit gleichgestellte Erbbaurecht werden durch die beabsichtigten Planungen ausgehöhlt, weil wir als steuerfinanziertes Unternehmen die Flächen auch nur zum Unternehmenszweck nutzen können. Auch die enormen Investitionskosten, die für die Planung der Betriebshoferweiterung auf unseren Flächen bereits entstanden sind, wurden in keiner Weise berücksichtigt. Es sind also wiederum ein (bewusstes) Ermittlungsdefizit und ein Abwägungsausfall festzustellen.

Auch im Zusammenhang mit dem von der Einwenderin geltend gemachten Belang des Eigentumsrechts, ist darauf hinzuweisen, dass wesentliche Flächen (im B-Plan Nr. 37 – 3.Änderung) als "Brache" zu qualifizieren sind und schon vor diesem Hintergrund kein Eingriff in eine "ausgeübte" Nutzung gegeben ist. Zudem ist auch in diesem Kontext darauf zu verweisen, dass die Betriebshoferweiterung gelingen würde, in dem die Einwenderin – bereits als im Jahr 2018 bekannt wurde, dass für das von ihr erworbene Gelände von der Stadt Schenefeld als Technologiezentrum überplant werden sollte – diese Erweiterung auf dem von der Stadt angebotenen Alternativgrundstück hätte annehmen können. Diese Alternativfläche hält die Stadt noch immer grds. für die Einwenderin bereit, da der Planungsprozess für den B-Plan Nr. 16 – 4. Änderung noch nicht (mit konkreten Entwürfen) begonnen hat.



**4. Eigentums- und gewerbliche Interessen der privaten Eigentümer**

Durch die beabsichtigte Überplanung findet entgegen der erklärten Zielsetzung keine Sicherung und Weiterentwicklung, sondern ein kompletter Wandel des bestehenden Gewerbegebietes statt. Die Einbeziehung der Interessen der betroffenen Gewerbebetreibenden beschränkt sich jedoch auf den Hinweis, dass die bestehenden Nutzungen der Eigentümer Bestandsschutz genießen (S. 13 der Entwurfsbegründung zum F-Plan 36. Änderung). Eigentümer\*innen von Gewerbeimmobilien sind aber auf Nutzungsänderungsmöglichkeiten mit entsprechenden baulichen Anpassungen und die Möglichkeit von Modernisierungen angewiesen. Entsprechende Änderungen sind nach den derzeit beabsichtigten Festsetzungen im Sondergebiet nicht möglich. Festsetzungen zum „überwirkenden Bestandsschutz“, § 1 Abs. 10 BauNVO, sieht die Planung auf entsprechenden rechtlichen Rat hin, trotz entsprechenden politischen Wunsches nicht vor. Denn dann könnte die überwiegend bereits verwirklichte gewerbliche Nutzung im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes nicht mehr rechtssicher umgesetzt werden. Die Planunterlagen sind auch insoweit bewusst irreführend und verfehlen die notwendige Anstoßwirkung; denn es wird „Bestandsschutz“ nur behauptet, nicht umgesetzt. Darüber hinaus sind die Planunterlagen insoweit inkonsistent (Bestandsschutz für GE-Nutzungen versus SO-Festsetzung).

Die gewichtigen Interessen der Eigentümer, die ihre Immobilien und Grundstücke entsprechend der bereits getätigten Investitionen, sei es durch die Errichtung und Nutzung der Immobilien, sei es durch den Erwerb zur Nutzung entsprechend des Bebauungsplanes, mittel- bis langfristig nutzen wollen, als auch das öffentliche Interesse an der örtlichen Wirtschaft, werden ebenfalls nicht nur temporär, sondern im Grunde genommen,

Hinsichtlich des Bestandsschutzes für die Gewerbebetreibenden hat die Stadt die Planungsziele neu formuliert. So wird neben dem Bestandsschutz im Rahmen eines SO-Gebietes auch die Fortentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben in bestimmten Bereichen des SO-Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht.

Eine Fläche zur Etablierung eines leistungs- und entwicklungsfähiger Standort für einen großen Busbetriebshof hält die Stadt für die Einwanderin nach wie vor bereit.

Wie bereits ausgeführt, bestehen realistische Chancen technologieorientiertes Gewerbe anzusiedeln. Im Prinzip sind z. B. die Gesellschafter der European XFEL GmbH an der Möglichkeit interessiert, Repräsentanzen oder sogar Produktionsstandorte in Schenefeld zu eröffnen, um so vor allem die Kooperation mit langjährigen Partnern zu unterstützen. Dies wird auch als Gelegenheit gesehen, eine direkte Vertretung für Geschäfte in Deutschland oder Europa im Wissenschafts- oder High-Tech-Bereich zu haben. Die Planungsinitiative Schenefelds zur Aufstellung des B- Planes, Möglichkeiten einer Ansiedlung zu unterstützen, könnte eine weitere Diskussion der European XFEL Gesellschafter in diese Richtung fördern. Auch angesichts der räumlichen Nähe zum Standort des Unternehmens XFEL eignet sich der durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 geplante Standort, eine Sondergebietsfläche für Technologieunternehmen auszuweisen, besonders und auch besser als die von Seiten des Einwanderer genannten Fläche B.

<p>jedenfalls mit der derzeitigen Planung, nicht ausreichend ermittelt und falsch gewichtet.</p> <p>Auch eine Kompensation dieser Beeinträchtigungen ist nicht absehbar. Sie könnte sich allenfalls daraus ergeben, dass es eine tatsächliche Nachfrage für die Nutzung der Grundstücke für Technologienutzungen gäbe. Die obigen Ausführungen verdeutlichen jedoch, dass mit einem solchen wirtschaftlichen Interesse in keinem Fall kurz- oder mittelfristig gerechnet werden kann. Dieser Zeitraum ist erkennbar länger als die Notwendigkeit von Investitionsmaßnahmen in gewerblich genutzten Immobilien und auf entsprechenden Grundstücken (zum Beispiel mit jedem Mieterwechsel oder bei Anpassungen an den Stand der Technik bzw. geänderte Nachfragen, so für die Nutzungen Werkstätten, Servicebetriebe, etc.).</p> <p>Auch insoweit sind also Ermittlungsdefizite und Abwägungsfehlgewichtungen festzustellen.</p> <p><b>5. Gesamtbetrachtung der betroffenen Belange</b></p> <p><b>5.1 Wirtschaftsförderung durch Technologiepark</b></p> <p>Unbestritten kann die Ausnutzung der „Strahlkraft“ von XFEL für die eigenen wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzungen ein öffentliches Interesse sein. Die vorstehenden Ausführungen bedeuten auch nicht, dass das Ziel eines Technologieparks in Schenefeld nicht erreicht werden kann. Es ist aber in keiner Weise dargelegt und nachvollziehbar, warum dieses öffentliche Interesse nur bzw. überhaupt im Geltungsbereich der beabsichtigten Planungen verfolgt werden könnte. Im Gegenteil, in diesem Bereich befinden sich keine für die Stadt verfügbaren Flächen. Aktive Ansiedlungspolitik und die Herrichtung der Flächen (Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen mit Blick auf Klimatisierung, Filtertechnik, Versorgung durch bestimmte Gase,</p> <p>Seite 25 von 27</p>	<p>Wie bereits ausgeführt, sieht die Stadt Synergien im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum sich entwickelnden Campus mit Besucherzentrum/ Gastronomie etc.. Gerade auch die direkte Nähe zu dem Forschungscampus mit seinen Forschungsstationen und Experimentierstationen stellen ein Potential dar. Gerade die Erfahrungen mit dem Lockdown haben gezeigt, dass für kreative Prozesse eine Arbeit in Präsenz eher förderlich ist. Die von Seiten der Stadt überplante Fläche ist zudem in Bezug auf die IT-Infrastruktur wie beispielsweise Glasfaser, Energieversorgung und Straßenzugang geeignet.</p> <p>Eine Fläche zur Etablierung eines leistungs- und entwicklungsfähigen Standortes für einen großen Busbetriebshof hält die Stadt – worauf nochmals hinzuweisen ist - für die Einwenderin nach wie vor bereit.</p> <p>Hinsichtlich der Kosten, die die Einwenderin für die Planungen ausgegeben hat, ist auszuführen, dass die Stadt rechtzeitig und umfassend ihre Planungsabsichten kommuniziert und über die ihr rechtlich zustehenden Instrumente (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre) von der ihr gesetzlich zustehenden Planungshoheit Gebrauch gemacht hat. Soweit die Einwenderin – trotz der Kenntnis eines anderen Planungsziels der Stadt Schenefeld – dann ihre Planungen des Busbetriebshofes weiterbetrieben</p>
--	---





Ausrüstung mit Glasfasertechnik, etc.) ist hier, wie oben bereits ausgeführt, gerade nicht möglich. Dahingegen gibt es noch Entwicklungspotenzial auf dem XFEL-Gelände sowie Flächen in geeigneter Entfernung zum XFEL-Standort, auf denen die Stadt aktives Flächenmanagement und aktive Ansiedlungspolitik betreiben könnte, da die Flächen in ihrem Eigentum stehen und unbebaut sind, namentlich die Flächen B gemäß Bewertungsmatrix im FNP-Begründungsentwurf.

#### 5.2 Gewichtung


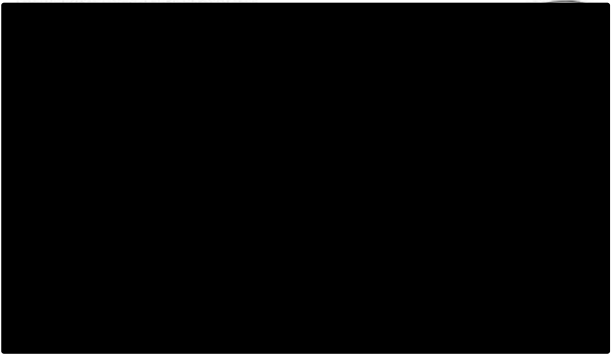
In Gesamtbetrachtung der dargestellten, von den Entwurfsplanungen betroffenen Belangen wird deutlich, dass es keinen öffentlichen Belang gibt, der eine Realisierung eines Technologieparks nur und gerade auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Entwurfsplanungen rechtfertigen könnte. Auf der anderen Seite stehen hingegen öffentliche und private Belange, die mit der von der Stadt vorgesehenen Planung vollständig zurückgesetzt würden. Selbst wenn diese bisher noch nicht einmal ausreichend ermittelten oder zutreffend gewichteten Belange entsprechend betrachtet und in die Planung eingestellt würden, ist in keinem Fall eine den Anforderungen des § 1 Abs. 6, Abs. 7 BauGB entsprechende Abwägung zugunsten der aktuellen Planungsinhalte rechtmäßig vorstellbar.

Um den positiven Verpflichtungen der Stadt Schenefeld hinsichtlich des Klimaschutzes als Mitglied der Metropolregion Hamburg und des „Hamburg-Taktes“ zu entsprechen und die Handlungsmöglichkeiten der durch Corona ohnehin belasteten öffentlichen Wirtschaft nicht weiter zu beschränken, sollte die vorgestellte Planung so schnell wie möglich aufgegeben werden. Dass die VHH bereit ist die Umsetzung ihrer Planungen durch die allgemeinen Zielsetzungen der Stadt unterstützende Maßnahmen zu flankieren, wurde bereits mehrfach kommuniziert. Diese Bereitschaft besteht auch weiterhin fort.

hat, liegt dies in ihrer eigenen Risikospäre. Eine vertiefte Würdigung erfolgt in der Begründung.

Die Stadt beabsichtigt die langfristige Entwicklung eines von privaten (Grundstücks-) Eigentümern umgesetzten Angebotsplanes. Wie bereits dargestellt, kann eine Kommune wählen, ob sie zur Realisierung eines Planungsziels einen Angebotsplan oder einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wählt. Der Gesetzgeber sieht keinen Vorrang eines der beiden Planungsinstrumente, so dass eine Kommune insofern "frei" in der Wahl ihrer Bauleitplanung ist.

Die Entwicklung eines leistungsfähigen Betriebshofes für die VHH ist im planerischen Interesse der Stadt Schenefeld. Die Stadt hat der VHH GmbH ausreichend dimensionierte Flächen zur Entwicklung eines leistungs- und zukunftsfähigen Busbetriebshofs am Standort Schenefeld angeboten. Diese Projektentwicklung am Standort Sandstückenweg/ Hasselbinnen konnte zwischen der VHH GmbH und der Stadt Schenefeld nicht erfolgreich betrieben werden. Eine zukunftsfähige Entwicklung ist an diesem Standort zwischen Sandstückenweg und Hasselbinnen (Fläche B) jedoch nach wie vor denkbar, da die Fläche noch zur Verfügung steht. Dieser Standort (Fläche B) ist auch unter verkehrsplanerischen und Klimaschutz Gesichtspunkten positiv zu bewerten, da durch die Nähe des Standortes zum Einsatzpunkt der Busse am Schenefelder Platz die Rüstzeiten optimiert und damit die Leerfahrten minimiert werden können. Auch Überliegerbereiche im zentralen Umsteigebereich Schenefelder Platz könnten so entlastet werden. Eine Versiegelung der Fläche am Standort B für einen Busbetriebshof käme auch dem Umgang mit dem

 <p>Wir gehen davon aus, dass Sie uns über die weiteren Schritte informiert halten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Schutzgut Boden in diesem Bereich sehr entgegen, da die Fläche durch die Altablagerungen vorbelastet ist.</p> <p>Für die Entwicklung der Flächen südlich des Osterbrooksweges im Geltungsbereich dieses B- Planes verfolgt die Stadt Schenefeld nun jedoch stadtplanerisch das Ziel, klassische Gewerbe- aber auch Sondergebietsnutzer anzusiedeln und die Bereiche durch neues Planungsrecht entsprechend zu entwickeln. Es bestehen Chancen technologieorientiertes Gewerbe anzusiedeln.</p> <p>Im Prinzip sind z.B. die Gesellschafter der European XFEL GmbH an der Möglichkeit interessiert, Repräsentanzen oder sogar Produktionsstandorte in Schenefeld zu eröffnen, um so vor allem die Kooperation mit langjährigen Partnern zu unterstützen. Dies wird auch als Gelegenheit gesehen, eine direkte Vertretung für Geschäfte in Deutschland oder Europa im Wissenschafts- oder High-Tech-Bereich zu haben. Eine Planungsinitiative Schenefelds, Möglichkeiten einer Ansiedlung zu unterstützen, könnte eine weitere Diskussion der European XFEL Gesellschafter in diese Richtung fördern.</p>
--	---

Einwender 7	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div data-bbox="210 304 869 459" style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div> <p data-bbox="241 485 515 619">An die Stadt Schenefeld Die Bürgermeisterin Frau Christiane Küchenhof Cc: Ausschuss für Stadtentwicklung Herrn Ulf Dallmann Hoistenplatz 3-5 22869 Schenefeld</p> <p data-bbox="241 660 696 718">Vorab per Fax: 040/ 83037-177 Nur per Mail: <a href="mailto:buergemeisterin@stadt-schenefeld.de">buergemeisterin@stadt-schenefeld.de</a> <a href="mailto:planung@stadt-schenefeld.de">planung@stadt-schenefeld.de</a></p> <p data-bbox="241 756 873 798"><b>Eingabe zur Frühzeitigen öffentlichen Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu den Bebauungsplänen Nr.</b></p> <p data-bbox="241 815 689 853"><b>B - Plan Nr. 16 - 3. Änderung "Gewerbegebiet Süd" - B - Plan Nr. 37 - 3. Änderung "Blankeneser Chaussee" -</b></p> <p data-bbox="689 892 869 911" style="text-align: right;">Schenefeld, 19.05.2021</p> <p data-bbox="241 949 734 968">Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrter Herr Dallmann,</p> <p data-bbox="241 991 875 1045">Wir sind Grundstückseigentümer und Gewerbeinhaber auf den Grundstücken südlich des Osterbrookswegs, die Gegenstand Ihrer Beratungen zu den Bebauungsplänen Nr. 16 und 37 sind.</p> <p data-bbox="241 1046 875 1123">Als Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] (bebaut und genutzt seit 1978 als [REDACTED] bebaut als Mehrzweckimmobilie -aktuell vermietet) sind wir unmittelbar von Ihren Plänen betroffen und sehen uns erheblich benachteiligt.</p> <p data-bbox="241 1142 875 1219">Das [REDACTED] wurde 1978 gegründet und 1984 von [REDACTED] gekauft und im Jahre 1994 in großem Umfang erweitert und modernisiert. Seitdem wird das [REDACTED] als Familienbetrieb erfolgreich am Standort im Osterbrooksweg geführt.</p> <p data-bbox="241 1220 875 1281">Im Jahre 2008 wurde nach einer Betriebsaufspaltung das Grundstück in die IVG eingebracht. Seit 2019 ist [REDACTED] im Rahmen der Unternehmensnachfolge-alleiniger Inhaber des [REDACTED]. Er ist somit Pächter des [REDACTED].</p>	<p data-bbox="1256 309 2049 418">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.</p> <p data-bbox="1256 448 2049 558">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 data-bbox="1256 587 2049 667">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>

und als „Jungunternehmer“ darauf angewiesen, dass sich der Betrieb weiter an diesem Standort entwickeln und dem Strukturwandel (Stichwort Elektromobilität) anpassen kann.

Durch die vertraglichen Verpflichtungen als [REDACTED] Handelspartner ist es zwingend erforderlich, in naher Zukunft Umbauten und Erweiterungen im Rahmen der [REDACTED] Corporate-Identity und vorgegebener Selektionskriterien vorzunehmen. Können diese durch das Planverfahren nicht durchgeführt werden, droht die Kündigung durch den Hersteller. Seit 2,5 Jahren verschiebt das Autohaus schon die Umsetzung dieser geforderten neuen Händlerstandards in Höhe von ca. 250.000,- Euro.

Die Stadt Schenefeld untergräbt mittels der gültigen Veränderungssperre die notwendige Planungssicherheit und riskiert somit den Verlust unseres Händlervertrags.

Die Gewerbeimmobilie im [REDACTED] haben wir 2011 mit für die IVG gekauft und mit einem hohen Kostenaufwand (Tore, Fassade, Heizung, Innenräume etc.) modernisiert und renoviert. Es ist uns so gelungen, neue Unternehmen aus Hamburg bzw. Halstenbek als Mieter zu gewinnen, welche in beträchtlichem Umfang Gewerbesteuer in Schenefeld zahlen.

Den veröffentlichten Vorlagen entnehmen wir, dass das Gebiet unserer Grundstücke als Sondergebiet mit zur aktuellen Nutzung konträrer Nutzung ausgewiesen werden soll. Eine einseitige Festsetzung als Sondergebiet gefährdet nicht nur unsere Existenz als Eigentümer, sondern auch die Existenz sämtlicher zurzeit vorhandener Arbeitsplätze.

Aktuell ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es sind damit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO). Unsere vorhandenen Gebäude und Nutzungen entsprechen genau diesen Festsetzungen.

Nach der Beschlussvorlage soll stattdessen die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Allgemein zulässig sollen künftig nur noch Forschungs- und Entwicklungslabors, Forschungsinstitutionen, technologieorientiertes Gewerbe und Technologiefirmen sein.

Würde die Festsetzung als Sondergebiet wie in der Vorlage vorgesehen erfolgen, wären unsere vorhandenen Grundstücke und Gebäude nunmehr lediglich über den Bestandsschutz gesichert.

Anders als im aktuell festgesetzten Gewerbegebiet wäre dann jede genehmigungspflichtige Änderung an den Gebäuden oder der Nutzung grundsätzlich verwehrt, weil hierdurch der Bestandsschutz entfallen würde. Dies wäre allenfalls noch als Ausnahme/Befreiung möglich, wobei Ausnahmen in der Verwaltungspraxis grundsätzlich eng gehandhabt werden.

Insoweit ist es auch nicht nachvollziehbar, warum auf der nördlichen Straßenseite weiterhin sämtliche Gewerbearten zulässig sein sollen, während auf der südlichen Straßenseite lediglich noch ein Bestandsschutz gilt und jegliche Neunutzung die bisherigen Nutzungen ausschließen und verdrängen würde.

Der Erhalt der vorhandenen Betriebe würde durch die grundlegende Änderung des Gebietstypus konterkariert. Ein Vertrauen auf Ausnahmegenehmigungen stellt für



uns keine wirtschaftlich vertretbare Grundlage für unsere künftige Betriebsführung dar.  
Mit der beabsichtigten Festsetzung als Sondergebiet würden demgegenüber alle auf unseren Grundstücken vorhandenen Gewerbebetriebe gegen die durch Sie geplante und dann vorgegebene Art der Nutzung verstoßen und nur noch über den Bestandschutz bestehen können. Hierin sehen wir ein deutliches Missverhältnis der Planung. Eine Neuvermietung gerade bei einer ggf. notwendigen Nutzungsänderung würde unmöglich gemacht. Wir sehen unsere Interessen als Grundstückseigentümer somit in erheblichem Umfang beeinträchtigt.

Werden diese Pläne umgesetzt, wären für uns und unsere Mieter die in Zukunft immer wiederkehrenden Investitionen oder auch Erweiterungen/ Modernisierungen nicht mehr möglich. Das notwendige Vertrauen in den Standort wäre dahin. Wir befürchten daher ein Abwandern, oder noch schlimmer, eine Insolvenz im Kreise unserer Mieter. Die Immobilie des Autohauses ist zudem extrem zweckgebunden (Ausstellungsräume, Werkstätten mit Hebebühnen etc.), so dass eine Neuvermietung im Rahmen der gewünschten „Technologiebetriebe“ äußerst unrealistisch ist. Ein Leerstand wäre zwangsläufig die Folge.

Aktuell sind in dem geplanten Sondergebiet überhaupt nur zwei Grundstücke unbebaut. Keines der im geplanten Sondergebiet vorgesehen Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt. Somit bedeutet Ihre Planung den größtmöglichen Eingriff in die Eigentumsrechte der Anrainer/Grundbesitzer. Wir bezweifeln, ob es in diesem Gebiet überhaupt einer Festsetzung eines Sondergebiets für einen „Technologiepark“ bedarf. Denn die in geplanten Sondergebieten vorgesehenen Nutzungen dürften auch im aktuell festgesetzten Gewerbegebiet erfolgen. Gleichwohl stehen im Gewerbegebiet Osterbrooksweg aber einige andere (unbebaute) Grundstücke zur Verfügung, die sich im Eigentum der Stadt befinden. Auf diesen Flächen könnte die Stadt viel einfacher und ohne massiven Eingriff in unsere Eigentumsrechte einen gewünschten Technologiepark realisieren. (Fläche Sandstückenweg)  
Dass die Stadt diese teuer erstandene Fläche in der Abwägung aufgrund der Entfernung von etwa einem Kilometer von der Forschungseinrichtung XFEL ablehnt, verwundert uns sehr. In Zeiten von schnellem Internet und Homeoffice sollte dieser „Katzensprung“ kein Hindernis sein.  
Es wäre also somit eine alternative, effektive Nutzung der Fläche gegeben. So würden die investierten Steuergelder auch einem positiven Zweck zugeführt, ohne zu riskieren, dass auf der anderen Seite Unternehmen abwandern und Leerstand sowie Gewerbesteuererbußen drohen.

Wir bezweifeln außerdem die Realisierbarkeit des städtischen Vorhabens. Die vollständige Umwandlung des Gebietes in ein Gebiet, das ausschließlich mit Unternehmen aus der Technologie und Forschung besiedelt werden soll, ist in einem angemessenen Zeitrahmen (die Kammer des OVG sprach von 7 – 12 Jahren) nicht umsetzbar. Dafür müssten alle ca. 20 Eigentumsgeellschaften ihre Grundstücke an Forschung & Technologieunternehmen verkaufen bzw. vermieten. Da alle Grundstücke und Gebäude momentan von aktiven und prosperierenden Unternehmen betrieben werden, ist dies schon aufgrund langfristiger Mietverträge und gewünschten Gewinnerzielungsabsichten nicht realistisch. Auch die Verantwortung als Unternehmer für unsere Mitarbeiter lässt die Geschäftsaufgabe vielfach nicht zu.

Zumal die Nachfrage gar nicht gegeben ist. Den Nachweis, dass es Bewerber oder Interessenten aus dem Bereich der Forschung /Technologie an unseren Gebäuden/ Grundstücken gibt, ist die Stadt seit 2,5 Jahren schuldig geblieben.

Wir als Immobiliengesellschaft planen aktuell oder in Zukunft keinesfalls den Verkauf der beiden Grundstücke oder sogar die Aufgabe unserer Betriebe. Wir möchten die in den vergangenen Jahrzehnten übliche Praxis fortsetzen, die dringend notwendigen Reparaturen, Investitionen zur Erweiterung, Veränderung oder Neuausrichtung des Gebäudebestandes nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen.

Sollten wir künftig den Verkauf unserer Immobilie planen, wäre fraglich, ob sich überhaupt ein Käufer findet, der den Anforderungen der geplanten Festsetzungen entspricht. Ein Verkauf durch die Festsetzung als Sondergebiet ist somit nahezu ausgeschlossen bzw. nur mit erheblichen finanziellen Einbußen zu realisieren.

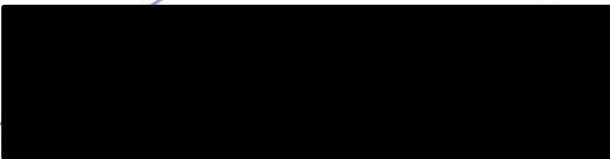
Auch ein potenzieller Käufer der Immobilien sähe sich mit der neuen eingeschränkten Nutzung konfrontiert und würde aus diesem Grunde den Kaufpreis reduzieren wollen.

Dafür trüge die Stadt Schenefeld die Verantwortung. Wir behalten uns vor, in einem Grundstücksgutachten diese dann eintretenden Wertminderungen festzustellen und dann als Entschädigungsleistungen von der Stadt einzufordern.

**Wir ersuchen Sie daher eindringlich, den eingeschlagenen Weg der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der für unsere Grundstücke künftig mit der aktuellen Nutzung unvereinbare Sondergebiete ausweist, aufzugeben, jedenfalls aber in der vorgesehenen Art und Weise nicht weiter zu verfolgen.**

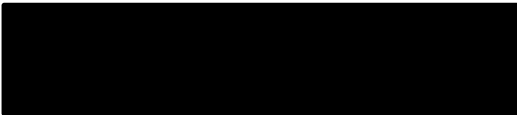







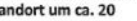

**Wir fordern die Stadt Schenefeld und den Rat außerdem auf, zu Ihrem Versprechen zu stehen, uns als Gewerbebetriebe nicht schädigen zu wollen und unsere Interessen im Planungsgeltungsbereich ausreichend zu berücksichtigen.**

Mit freundlichen Grüßen



Einwender 8	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div data-bbox="210 304 725 461" style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div> <p data-bbox="741 352 864 368" style="text-align: right;">Hamburg, 19.05.21</p> <p data-bbox="250 480 405 560">An die Stadt Schenefeld -Planung- 22869 Schenefeld</p> <p data-bbox="250 603 651 619">Betreff: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p> <ul data-bbox="277 635 853 695" style="list-style-type: none"> <li>• zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld</li> <li>• zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Gewerbegebiet Süd der Stadt Schenefeld</li> <li>• zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 Blankeneser Chaussee der Stadt Schenefeld.</li> </ul> <p data-bbox="250 738 461 754">Guten Tag Frau Bürgermeisterin,</p> <p data-bbox="250 770 775 786">ich bin einer der Fahrdienst- Gruppenleiter auf dem VHH Betriebshof in Schenefeld.</p> <p data-bbox="250 802 853 834">Ich bin bereits seit 2012 bei der VHH auf dem Betriebshof Schenefeld beschäftigt und fühle mich mittlerweile hier Zuhause.</p> <p data-bbox="250 850 875 898">Ich finde es schade, dass wir nach drei Jahren immer noch keine Einigung finden können. Persönlich finde ich, dass es genug Möglichkeiten gibt, beide Wünsche in Einklang zu bringen.</p> <p data-bbox="250 914 853 930">Warum können wir nicht gemeinsam ein Projekt starten? Technologiepark und VHH zusammen?</p> <p data-bbox="250 946 701 962">Sie müssen doch auch wissen, wie wichtig es ist Klimaziele zu erreichen.</p> <p data-bbox="250 978 813 994">Ganz Deutschland ist im Umbruch. Jeder versucht die Ziele einzuhalten und zu realisieren.</p> <p data-bbox="250 1010 864 1058">Ich habe schon mehrere Beispiele erlebt, wie so ein gemeinsames Projekt zustande gekommen ist (Stadt und Busunternehmen oder Stadtwerke und Busunternehmen).</p> <p data-bbox="250 1074 853 1106">Beide haben dadurch ihre Vorteile. Sollten Sie meine Ideen interessieren, stehe ich gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.</p> <p data-bbox="250 1121 790 1137">Sie könnten dann von sich behaupten, dass die Stadt Schenefeld einer der modernsten</p> <p data-bbox="250 1153 450 1169">Elektrobusbetriebshöfe besitzt.</p> <p data-bbox="250 1185 853 1233">Ich bitte Sie eindringlich die Gespräche aufzunehmen und gemeinsam eine Lösung zu finden, die beiderseitig von Nutzen sein kann.</p> <p data-bbox="250 1281 416 1297">Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="237 1297 591 1366" style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div>	<p data-bbox="1256 311 2040 603">Die Entwicklung eines leistungsfähigen Betriebshofes für die VHH ist im planerischen Interesse der Stadt Schenefeld. Die Stadt hat der VHH GmbH ausreichend dimensionierte Flächen zur Entwicklung eines leistungs- und zukunftsfähigen Busbetriebshofs am Standort Schenefeld angeboten. Diese Projektentwicklung am Standort Sandstückenweg/ Hasselbinnen konnte zwischen der VHH GmbH und der Stadt Schenefeld nicht erfolgreich betrieben werden. Eine zukunftsfähige Entwicklung ist an diesem Standort zwischen Sandstückenweg und Hasselbinnen (Fläche B) jedoch theoretisch nach wie vor denkbar, da die Fläche noch nicht überplant ist.</p> <p data-bbox="1256 630 2007 743">Eine gleichzeitige Nutzung als Busbetriebshof und Technologiepark ist nicht detaillierter untersucht worden, scheint jedoch auf Grund z.B. brandschutzrechtlicher Fragestellungen schwierig gemeinsam (vertikal übereinander) zu realisieren.</p>



Einwender 9	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<p>  22869 Schenefeld                        Stadt Schenefeld                      Postfach 1240                      22859 Schenefeld                        18. Mai 2021                 </p> <p>                     Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 - 3. Änderung „Gewerbegebiet Süd“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 37 – 3. Änderung „Blankeneser Chaussee“ sowie zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens                 </p> <p>                     Hier:  / Ihr Schreiben vom 03.05.2021                 </p> <p>                     Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Küchenhof,                      Sehr geehrte Damen und Herren,                 </p> <p>                     das OVG Schleswig hat am 21. Oktober 2020 die bestehenden Veränderungssperren gekippt und trotzdem hält die Stadt Schenefeld hartnäckig und offensichtlich unbelehrbar an ihrem Planverfahren fest, mit dem wir nicht einverstanden sind, da ein Sondergebiet unsere Nutzungsmöglichkeiten, gelinde gesagt, sehr stark einschränken, bzw. zunichte machen würde.                 </p> <p>                     Das Gericht hatte auch festgestellt, dass die seinerzeit aktuelle Hauptsatzung so viele Schwächen aufwies, dass eine wirksame Veränderungssperre zurzeit gar nicht erlassen werden kann. Trotzdem beschließt die Stadt Schenefeld unbeirrt bereits am 10.12.2020 eine erneute Veränderungssperre für weitere 13 Monate und 25 Tage (Bekanntmachung vom 08.01.21).                 </p> <p>                     Das verunsichert uns zutiefst und wir fragen uns, ob die zuletzt erlassene Veränderungssperre überhaupt rechtens oder erneut unwirksam ist.                 </p> <p>                     Wir, , der den Familienbetrieb  erfolgreich seit mehr als 40 Jahren in Schenefeld geführt und in 2016 am jetzigen Standort  in andere Hände übergeben hat. Der Betrieb wird seitdem mit großem Erfolg vom Nachfolger, , weiter geführt. Die Immobilie  ist unser Eigentum und beherbergt neben der  zwei weitere gewerblich tätige Unternehmen, die Firmen  und . Insgesamt handelt es sich an diesem Standort um ca. 20 Arbeitsplätze.                 </p> <p>                     Wir und die anderen betroffenen Gewerbebetriebe leben seit Jahren mit den Einschränkungen, die die Veränderungssperren mit sich bringen. Veränderungen sind im                      .../2                 </p>	<p>                     Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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>

22869 Schenefeld

- 2 -

Gewerbe unabdingbar und absolut notwendig, und dieses den Gewerbe- und Grundsteuerzahlern auf Jahre hin zu untersagen, ohne überhaupt einmal näher und konkreter über den angedachten Technologiepark zu informieren, kommt einer Bevormundung gleich, die ihresgleichen sucht.

**Wir teilen Ihnen mit, dass das keinesfalls weiterhin unser Verständnis findet und wir würden auch alle rechtlichen Mittel nutzen, um das Entstehen des Sondergebietes zu verhindern. Das vorangegangene Gerichtsverfahren gibt uns berechtigte Hoffnung auf Erfolg.**

Wir befürchten, dass für den „Technologiepark“, der hier entstehen soll, die betroffenen ansässigen Eigentümer und Gewerbetreibenden geopfert werden für eine Sache, die noch in den Sternen steht und möglicherweise auch gar nicht umgesetzt werden wird. Viele Groß- und Mittelstandsbetriebe z. B. haben auch aus aktuellem Anlass / Pandemiegründen ihre Vorhaben auf unabsehbare Zeit verschoben bzw. ganz verworfen. Was macht Sie so sicher, dass die Technologie- und Forschungsunternehmen, die Sie gern nach Schenefeld holen möchten, nicht auch umdenken werden?

Die Errichtung eines Sondergebietes würde unser Eigentum massiv abwerten und die damit verbundenen Lebensgrundlagen gingen weitestgehend verloren. Nach Erwerb der Immobilie haben wir in 2012 umfangreiche Modernisierungs- und Umbauarbeiten, verbunden mit nicht unerheblichen Investitionen, vorgenommen. Wir bringen hiermit nachdrücklich zum Ausdruck, dass die Aufgabe der Immobilie, bzw. der Verkauf für uns keinesfalls in Betracht kommt sondern vielmehr wir den Standort für uns erhalten wollen, der einen wesentlichen Teil unserer Lebensplanung und Altersvorsorge ausmacht. Wir erwarten von der Stadt Schenefeld und ihrer Politik als langjährige Gewerbe- und Grundsteuerzahler diesbezüglich absolute Solidarität und nicht Missachtung.

**Daher fordern wir hiermit auch die Aufnahme des Bestandsschutzes für die bestehenden Gewerbebetriebe mit Entwicklungs- und Gewerbewahlmöglichkeiten gemäß altem Baurecht in den B-Plan.**

Wir erwarten die Aufhebung der Veränderungssperren, auch im Sinne der anderen betroffenen Gewerbebetriebe, zumal die Ansiedlung von Forschungs- und Technologieunternehmen auch auf dem üblichen Wege (altes Baurecht) möglich wäre, ohne andere zu beschädigen. Es gibt doch sicherlich Alternativen im städtischen Besitz (Sandstückenweg?) die für den Technologiepark nutzbar wären.

Mit freundlichen Grüßen

Einwender 10	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div data-bbox="210 304 1043 491" style="background-color: black; width: 100%; height: 117px; margin-bottom: 10px;"></div> <p data-bbox="297 501 922 628">                     An die Stadt Schenefeld _____ 1/3                      Die Bürgermeisterin                      Frau Christiane Küchenhof                      Cc: Ausschuss für Stadtentwicklung                      Herrn Ulf Dallmann                      Holstenplatz 3-5                      22869 Schenefeld                 </p> <p data-bbox="297 644 757 703">                     Vorab per Fax: 040/ 83037-177                      Nur per Mail: <a href="mailto:buergemeisterin@stadt-schenefeld.de">buergemeisterin@stadt-schenefeld.de</a>  <a href="mailto:planung@stadt-schenefeld.de">planung@stadt-schenefeld.de</a> </p> <p data-bbox="297 756 929 847"> <b>Eingabe zur Frühzeitigen öffentlichen Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu den Bebauungsplänen Nr.</b>                       B - Plan Nr. 16 - 3. Änderung "Gewerbegebiet Süd" -                      B - Plan Nr. 37 - 3. Änderung "Blankeneser Chaussee" -                 </p> <p data-bbox="748 879 918 898" style="text-align: right;">                     _____ Schenefeld, 19.05.2021                 </p> <p data-bbox="297 935 757 954">                     Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrter Herr Dallmann,                 </p> <p data-bbox="297 987 943 1045">                     ich bin Inhaber des _____ GmbH &amp; Co. Kg und somit ansässig in dem Gebiet südlich des Osterbrookswegs, welches Gegenstand der Änderungsplanungen bei den Bebauungsplänen Nr. 16 und 37 ist.                 </p> <p data-bbox="297 1061 918 1098">                     Damit bin ich persönlich und mit allen Mitarbeitern unmittelbar von Ihren Plänen betroffen und sehe uns erheblich benachteiligt.                 </p> <p data-bbox="297 1114 958 1350">                     Das _____ wurde 1978 gegründet und 1984 von meinem Vater, Herrn _____ gekauft. Im Jahre 1994 wurde es in großem Umfang erweitert und modernisiert. Seitdem wird das _____ Familienbetrieb erfolgreich am Standort geführt. 2019 habe ich im Rahmen der Unternehmensnachfolge alle restlichen Firmenanteile von meinem Vater gekauft. Ich bin somit Pächter des _____ und als „Jungunternehmer“ darauf angewiesen, dass sich der Betrieb weiter an diesem Standort entwickeln und dem Strukturwandel (Stichwort Elektromobilität) anpassen kann. Durch die vertraglichen Verpflichtungen als _____ Handelspartner ist es für uns zwingend erforderlich, in Zukunft Umbauten und Erweiterungen im Rahmen der _____ Corporate-Identity und der „Selektionskriterien“ vorzunehmen. Können diese durch das Planverfahren nicht vorgenommen werden, droht die Kündigung durch den Hersteller _____. Seit 2,5 Jahren verschieben wir schon die Umsetzung dieser geforderten neuen Händlerstandards in Höhe von ca. 250.000,- Euro.                 </p>	<p data-bbox="1252 309 2049 419">                     Der Stellungnahme wird gefolgt.                      Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.                 </p> <p data-bbox="1252 448 2049 557">                     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 data-bbox="1252 585 2049 667">                     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>

ein führender Elektroautohersteller in Europa und hat mit dem Marktführer der letzten Jahre im Segment der Elektroautos im Programm. Durch die massive Förderung der Fahrzeuge durch den Staat und den politischen Willen der Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 / 2040 müsste sich die Anzahl der Elektrofahrzeuge 400-fach erhöhen. Diese Fahrzeuge müssen verkauft und repariert werden. Um mit diesem Paradigmenwechsel Schritt zu halten, investieren wir viel Zeit und Kosten in die Schulung der Mitarbeiter und in Spezialwerkzeuge. Es stehen aber in diesem Bereich auch erhebliche Investitionen für Ladesäulen (ggf. auch öffentlich zugänglich) an.

Die Stadt Schenefeld untergräbt aufgrund der gültigen Veränderungssperre und der künftig entgegenstehenden Festsetzungen die notwendige Planungssicherheit für das . Somit sehen wir diese Investitionen als äußerst gefährdet an. Die Konsequenz wäre zwangsläufig der Verlust des Händlervertrages und damit der Entzug der Geschäftsgrundlage für den Betrieb.

Seit 1986 zahlt unser durchgehend Gewerbesteuer an die Stadt Schenefeld. Mit aktuell 16 Mitarbeitern ist unser Betrieb seit 1986 kontinuierlich gewachsen. Sogar in Corona Pandemiezeiten wurde uns vom Staat durchgehend die Öffnung unserer Werkstatt erlaubt, um für die Erhaltung der Mobilität unserer Kunden zu sorgen. Somit gelten wir als systemrelevantes Unternehmen. Dies hat dazu geführt, dass wir auch im Jahre 2020/ 21 in der Lage sind Gewinne zu schreiben und somit eine (gesteigerte) Gewerbesteuerzahlung an die Stadt abzuführen.

Zu unseren Kunden gehören u.a. die Bundeswehr, die deutsche Telekom, Siemens und einige Pflegedienste. Diese Kunden sind auf einen funktionierenden Fuhrpark angewiesen und dankbar, dass wir für Sie geöffnet hatten und haben.

Das geplante Sondergebiet für Forschung & Technologieunternehmen ist eine aus unserer Sicht einseitige Festsetzung. Diese gefährdet unsere Existenz als Unternehmer sowie die Existenz sämtlicher zurzeit vorhandener Arbeitsplätze, da augenscheinlich unser Autohaus nicht in ihre geplante Festsetzung passt und Erweiterungen bzw. Veränderungen der Außenanlagen nicht mehr möglich sein werden.

Aktuell ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es sind damit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO). Unser Autohaus entspricht genau diesen Festsetzungen.

Nach der Beschlussvorlage soll stattdessen die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Allgemein zulässig sollen künftig nur noch Forschungs- und Entwicklungslabors, Forschungsinstitutionen, technologieorientiertes Gewerbe und Technologiefirmen sein.

Würde die Festsetzung als Sondergebiet wie in der Vorlage vorgesehen erfolgen, wäre unser Betrieb lediglich über den Bestandsschutz gesichert. Anders als im aktuell festgesetzten Gewerbegebiet wäre dann jede genehmigungspflichtige Änderung am Gebäude oder den Außenanlagen grundsätzlich verwehrt, weil hierdurch der Bestandsschutz entfallen würde. Dies wäre allenfalls noch als Ausnahme/Befreiung möglich. Insoweit ist es auch nicht nachvollziehbar, warum auf der nördlichen Straßenseite weiterhin sämtliche Gewerbearten zulässig sein sollen, während auf der südlichen Straßenseite lediglich noch ein Bestandsschutz gilt und jegliche Neunutzung die bisherigen Nutzungen ausschließen und verdrängen würde.



3/3

Der Erhalt der vorhandenen Betriebe würde durch die grundlegende Änderung des Gebiets-typus konterkariert. Ein Vertrauen auf Ausnahmegenehmigungen stellt für uns keine wirtschaftlich vertretbare Grundlage für unsere künftige Betriebsführung dar. Hierin sehen wir ein deutliches Missverhältnis Ihrer Planung.

Wir haben zum jetzigen Zeitpunkt und in Zukunft, nicht die Absicht, das [REDACTED] zu verkaufen oder den Betrieb aufzugeben. Stattdessen möchten wir unseren seit 43 Jahren bestehenden Standort an Ort und Stelle weiter betreiben. Kommt das Sondergebiet Technologiepark, ohne dass Ausnahmeregelungen für unser Grundstück im B-Plan festgeschrieben würden, wären wir dauerhaft und zukünftig gehindert, die notwendigen Investitionen durchzuführen. Den Betrieb müssten wir mittelfristig aufgeben. Alternativ müssten wir unseren Standort verlagern. Es liegt in der Verantwortung der Stadt Schenefeld, uns entsprechende Ausweichgrundstücke zur Verfügung zu stellen und uns im Rahmen einer dann notwendigen finanziellen Entschädigung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB mit den monetären Mitteln auszustatten, um eine solche Betriebsverlagerung zu realisieren.

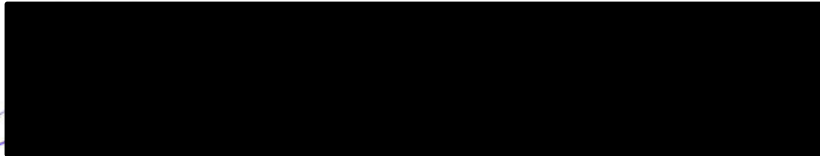
Sollte eine solche Betriebsverlagerung mit der Unterstützung der Stadt Schenefeld oder auf eigenem Antrieb nicht möglich sein, wäre nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes eine Vollentschädigung für die dann zwingende Aufgabe des Betriebes zu zahlen.

Ich gehe davon aus, dass es sich dann um verursachte Kosten in einem höheren 7 – stelligen Betrag handeln wird. Wir werden dann gezwungen sein, diesen Betrag von der Stadt einzufordern.

**Wir ersuchen Sie daher eindringlich, den eingeschlagenen Weg der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der für unser Grundstücke künftig mit der aktuellen Nutzung unvereinbare Sondergebiete ausweist, aufzugeben, jedenfalls aber in der vorgesehenen Art und Weise nicht weiter zu verfolgen.**

**Wir fordern die Stadt Schenefeld und den Rat außerdem auf, zu Ihrem Versprechen zu stehen, uns als Gewerbebetriebe nicht zu schädigen und unsere Interessen im Planungsgeltungsbereich ausreichend zu berücksichtigen. Sorgen Sie bei einer Änderung zumindest dafür, dass die Betriebe ungehindert fortgeführt werden können und ihnen notwendige Erneuerungen und Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen nach bestehendem Recht dauerhaft möglich sind.**

Mit freundlichen Grüßen



Einwender 11	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div data-bbox="210 304 999 512" style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div> <p>Stadt Schenefeld Die Bürgermeisterin Holstenplatz 3-5 22869 Schenefeld</p> <p><i>Vorab per Fax: 040/830 37 – 177</i></p> <p><i>Vorab per E-Mail: <a href="mailto:rathaus@stadt-schenefeld.de">rathaus@stadt-schenefeld.de</a></i></p> <p><i>Vorab per E-Mail: <a href="mailto:planung@stadt-schenefeld.de">planung@stadt-schenefeld.de</a></i></p> <p>Bremen, den 21.05.2021 <b>Unser Zeichen: 459/19 SB03 uwe (D21/40-21)</b> <small>(Bei Rückfragen bitte stets angeben)</small></p> <p><b>Sekretariat:</b> [REDACTED] <b>Durchwahl:</b> [REDACTED]</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 16 - 3. Änderung "Gewerbegebiet Süd" der Stadt Schenefeld Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Küchenhof,</p> <p>hiermit zeige ich an, dass mich die [REDACTED], 22869 Schenefeld, bestehend aus Herrn [REDACTED], Frau [REDACTED], Herrn [REDACTED] sowie Frau [REDACTED] mit einer schriftlichen Stellungnahme zu der dargelegten Planung an Sie beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Die genannte Grundstücksgesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks mit der postalischen Anschrift [REDACTED], 22869 Schenefeld, und dementsprechend Eigentümerin im Plangebiet. Herr [REDACTED] ist darüber hinaus alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der [REDACTED] GmbH, die auf dem vorgenannten Grundstück ein Fachunternehmen für Bauwerksabdichtung betreibt. Somit erfolgen die nachstehenden Ausführungen ebenfalls für die Nutzerin des Grundstücks [REDACTED], 22869 Schenefeld. Zudem wird auf dem genannten Grundstück ein Reifendienst/Reparaturwerkstatt betrieben. Auch dessen</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Der Stellungnahme wird 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 Stabilisierung von Gewerbebetrieben die Fortentwicklung von Gewerbebetrieben innerhalb von SO-Gebieten ermöglichen. Hier wird es neben dem Bestandsschutz auch die Möglichkeit geben, den Gewerbebetrieb zu erweitern.</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>

Entwicklungsmöglichkeiten – Stichwort: alternative Antriebe – werden durch die vorgesehenen Festsetzungen ganz erheblich eingeschränkt, bzw. unmöglich gemacht.

Die vorgesehene Überplanung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 betreffen ausdrücklich das Grundstück im Eigentum meiner Mandantschaft. Die vorgesehene Planung nach dem bisherigen Stand der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wird von meiner Mandantschaft – insbesondere nach der Art der baulichen Nutzung - vollumfänglich abgelehnt.

So würde die Umsetzung der vorgesehenen Planung meiner Mandantschaft, die das Grundstück als Eigentümerin u. a. der elmco Bautechnik GmbH zur Verfügung stellt, und somit auch dem Grundstücksnutzer selbst jegliche Entwicklungsmöglichkeiten nehmen.

Die [REDACTED] GmbH ist ein Spezialbetrieb für Bauwerksabdichtungen und hätte nach der vorgesehenen Planung keine Möglichkeiten zu einer betrieblichen Weiterentwicklung oder baulichen Umgestaltung. Die für die Teilfläche des Grundstücks im Eigentum meiner Mandantschaft vorgesehenen Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Technologiepark“ soll nach der Begründung zum Planentwurf nur folgende Nutzungen ermöglichen:

- Forschungs- und Entwicklungslabor, Forschungsinstitutionen,
- technologieorientierte Gewerbe, Technologiefirmen sowie diesen zuarbeitende Betriebe,
- Konferenzräume und -zentren,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise sollen folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden 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 m<sup>2</sup> (z. B. Bäckereien mit Café)
- der Versorgung des Gebietes dienende Servicedienste.

Keine der vorgenannten vorgesehenen Nutzungen für die Teilfläche SO 1 berücksichtigt insofern die derzeitige Nutzung bzw. die bisherige Prägung des Plangebiets als Gewerbegebiet.



Da auch ausnahmsweise die bisherige betriebliche Nutzung nicht ermöglicht wird, führen die vorgesehenen Planungen dazu, dass eine weitere Entwicklung der Teilfläche als Gewerbegebiet in der herkömmlichen Art und Weise ausgeschlossen wird.

Dementsprechend greift die vorgesehene Planung in das Grundrecht auf Eigentum der von mir vertretenen Grundstücksgesellschaft gem. Art. 14 GG in erheblicher Art und Weise ein.

Zudem wird das Grundrecht auf Ausübung der Berufsfreiheit nach Art. 12 GG eingeschränkt, was die elmco Bautechnik GmbH betrifft.

Dies vorausgeschickt, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Schenefeld die Erforderlichkeit der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben sein muss.

Dieses ist nicht der Fall.

Insbesondere ist keine Erforderlichkeit von Plänen gegeben, die „städtebaufremde“ Ziele verfolgen – beispielsweise dergestalt, dass eine sogenannte Verhinderungsplanung erfolgt. Meiner Mandantschaft ist insoweit aus der Presse bekannt, dass der Betriebshof eines Nahversorgungsunternehmens existiert und die vorgesehene Planung insbesondere dazu dienen könnte, diesen Betriebshof – insbesondere hinsichtlich einer Ausrichtung auf den Betrieb von Elektrobussen – keine Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Für eine solche Negativ- bzw. Verhinderungsplanung kann kein Planungserfordernis bestehen.

Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass es für das vorgesehene Sonstige Sondergebiet „Technologiepark“ in absehbarer Zeit einen Bedarf gibt. Das bisherige Gewerbegebiet ist gut ausgelastet – was erfreulicher Weise auch die Geschäftslage der dort ansässigen Firmen anbelangt (soweit meiner Mandantschaft bekannt) - und sowohl die [REDACTED] GmbH, wie auch weitere Unternehmen in der Nachbarschaft streben nicht an, sich örtlich zu verändern.

Soweit in der Planbegründung auf die Nähe zum Forschungscampus des European XFEL Bezug genommen wird, ist nicht erkennbar, dass in diesem Zusammenhang eine Nachfrage nach Fläche in der Art der baulichen Nutzung, wie mit dem Sonstigen Sondergebiet „Technologiepark“ vorgesehen, auf absehbare Zeit überhaupt besteht. Soweit in der Stadt Schenefeld bereits derzeit Flächen, die für eine Nutzung als „Technologiepark“ genutzt werden könnten, vorhanden sind, zeigt sich keine rege Nachfrage – vielmehr ist Leerstand zu verzeichnen.

So verbietet § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts insbesondere sog. „*Wolkenkuckucksheim-Planungen*“ – siehe Urteil vom 21.03.2002 – 4 CN 14.00 – BVerwGE 116, 144 (146). Also Planungen, die erkennbar auf Dauer nicht realisiert werden können. In diesem Zusammenhang hat das Bundesverwaltungsgericht bei seinen Entscheidungen einen Zeitraum von etwa 10 Jahren herangezogen.

Darüber hinaus sind die vorgesehenen Nutzungen im Baugebiet SO 1 – weitestgehend – auch mit den bisherigen Festsetzungen umsetzbar. Auch dies spricht für ein fehlendes Planbedürfnis und verstärkt den Eindruck einer bloßen Verhinderungsplanung.

Hinzu kommt, dass es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, mit dem die Stadt Schenefeld überwiegend im Privateigentum stehende, bereits entwickelte und bebaute Flächen überplant, wofür öffentliche Mittel in erheblichem Umfang zur Verfügung gestellt werden müssen.

Selbst wenn – was meine Mandantschaft ausdrücklich nicht vornimmt – man ein Planungsbedürfnis bejahen würde, leidet die vorgesehene Planung erkennbar an evidenten Abwägungsfehlern. Die privaten Interessen meiner Mandantschaft und weiterer Grundstückseigentümer im Plangebiet, insbesondere deren Interessen an Erweiterungen und Umgestaltungen im Zuge des Bestandsschutzes von Gewerbetrieben, werden erkennbar noch nicht einmal in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die privaten Interessen der Nutzer an einer Beibehaltung von und Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie hinreichender Entwicklungsmöglichkeiten von langjährig ansässigen Familienbetrieben.



Meine Mandantschaft behält sich bereits jetzt ausdrücklich vor, einen ihr entstehenden Planungsschaden – sollte es zur Umsetzung der vorgesehenen Planung kommen – geltend zu machen.

Ich bitte um eine schriftliche Eingangsbestätigung zu meinen Händen.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender 12	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<p>[Redacted]</p> <p>Stadt Schenefeld Fachbereich Planen und Umwelt Holstenplatz 3-5 22869 Schenefeld</p> <p>per Mail: <a href="mailto:planung@stadt-schenefeld.de">planung@stadt-schenefeld.de</a>; <a href="mailto:rathaus@stadt-schenefeld.de">rathaus@stadt-schenefeld.de</a> per Telefax: 040 830 37 - 177</p> <p>Timmermann/St. Schenefeld/VHH BV Holzkoppel</p> <p><b>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</b></p> <p>Hamburg, 21.05.2021</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 m<sup>2</sup> (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“ Gewerbebestandort 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.

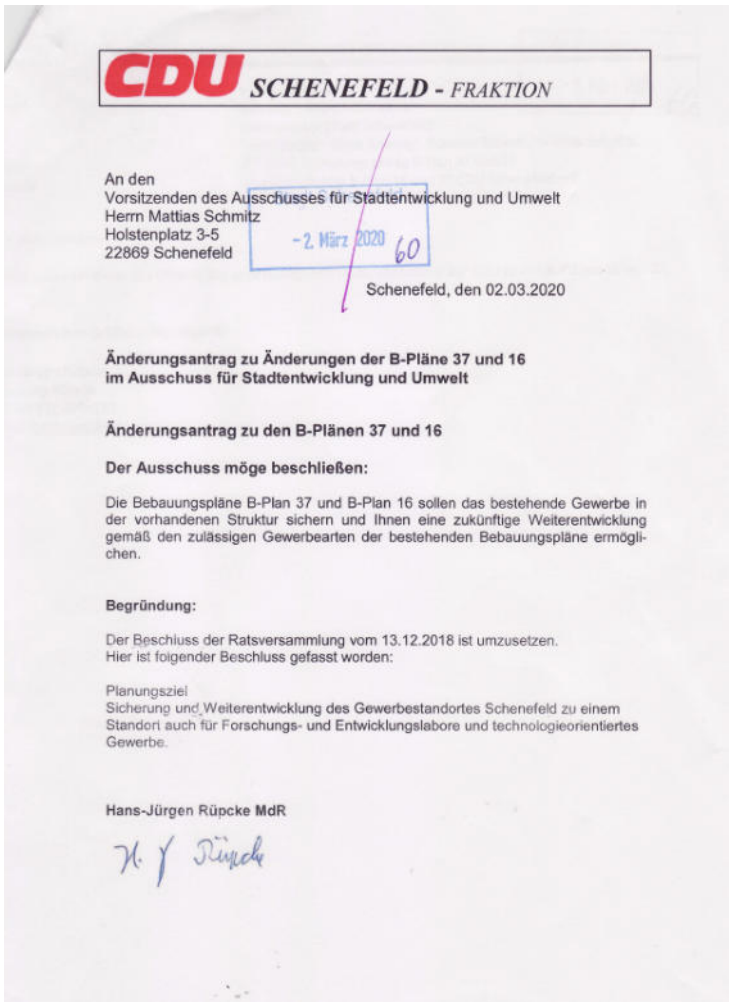
Rein vorsorglich teilen wir daher mit, dass wir im Falle des Beschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ die Wirksamkeit des Bebauungsplans im Rahmen einer Normenkontrolle überprüfen lassen werden. Unabhängig davon behalten sich unsere Mandanten ausdrücklich die Geltendmachung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

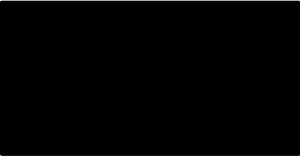



In diesem Zusammenhang trägt die Stadt Schenefeld die Verantwortung dafür, unsere Mandanten entsprechende Ersatzgrundstücke zur Verfügung zu stellen bzw. unsere Mandanten im Rahmen einer dann notwendigen finanziellen Entschädigung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB mit den finanziellen Mitteln auszustatten. Hiernach 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><b>CDU SCHENEFELD - FRAKTION</b></p> <p>An den Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt Herrn Matthias Schmitz Holstenplatz 3-5 22869 Schenefeld</p> <p>Schenefeld, den 02.03.2020</p> <p><b>Änderungsantrag zu Änderungen der B-Pläne 37 und 16 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt</b></p> <p><b>Änderungsantrag zu den B-Plänen 37 und 16</b></p> <p><b>Der Ausschuss möge beschließen:</b></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><b>Begründung:</b></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 14	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
 <p>  </p> <p>  </p> <p>                 Stadt Schenefeld                  Frau Bürgermeisterin Küchenhof                  Holstenplatz 3-5                  22869 Schenefeld             </p> <p>Schenefeld, 20.05.2021</p> <p><b>Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld</li> <li>zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Gewerbegebiet Süd der Stadt Schenefeld</li> <li>zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 Blankeneser Chaussee der Stadt Schenefeld</li> </ul> <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 15	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
 <p>                     Stadt Schenefeld                      Bürgermeisterin                      Frau Christiane Küchenhof                      Holstenplatz 3 - 5                      22869 Schenefeld                 </p> <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> <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 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 Klageverfahren gegen die Veränderungssperre an den Plänen zur 3. Änderung der Bebauungspläne 16 und 37 am Osterbrooksweg 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 Betriebes, sondern auch die Existenz sämtlicher zurzeit vorhandenen Arbeitsplätze. Auch die Interessen der Grundstückseigentümer werden bei Inkraftsetzung des geplanten Sondergebiets Teohnologiepark in erheblicher Weise beeinträchtigt.                 </p> <p>                     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>                     Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                      Der von der Einwenderin geschilderte Betriebsstandort ist nicht von einem der Geltungsbereiche betroffen.                 </p>



[REDACTED]

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  
[REDACTED]

Einwender 16	
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 data-bbox="219 491 432 587"> <p>Stadt Schenefeld Bürgermeisterin Frau Christiane Küchenhof Holstenplatz 3 - 5 22869 Schenefeld</p> </div> <div data-bbox="465 466 660 558"> </div> </div> <div data-bbox="566 598 880 730" style="margin-top: 20px;"> <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> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">21.05.2021</p> <p><b>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“</b></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 Osterbrooksweg 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

