

B-Plan Nr. 116 „Parkquartier Marktstraße“ – Bitte um Vertagung des Aufstellungsbeschlusses am 23.03.2026 sowie Klärung wesentlicher Grundlagenfragen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffene Anwohner aus den Bereichen Marktstraße, Gärtnerstraße, Klingenberg und Pinneberger Straße bitten wir im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 116 „Parkquartier Marktstraße“ um Klärung mehrerer grundlegender Fragen zum geplanten Vorhaben.

Zugleich regen wir ausdrücklich an, den Beschluss in der Ratsversammlung am 23.03.2026 zurückzustellen, bis die nachstehenden Punkte für Anwohner und Öffentlichkeit nachvollziehbar beantwortet, die maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen transparent dargestellt und die wesentlichen offenen Fragen in tatsächlicher, rechtlicher und städtebaulicher Hinsicht geprüft worden sind.

Nach den vorliegenden Unterlagen soll auf der Fläche nicht lediglich ein Wohngebiet entwickelt werden, sondern ein großmaßstäbliches, gemischt genutztes Quartier mit 138 Wohneinheiten, 22 Mikro-Apartments, einer gemischt genutzten Quartiersmitte, Gewerbe/Nahversorgung, Gastronomie, Veranstaltungsnutzungen bis zu 500 Personen, Parkpalette, Tiefgaragen und insgesamt 350 Stellplätzen.

Gleichzeitig soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB soll laut Beschlussvorlage abgesehen werden, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sollen nicht erfolgen. Die Unterlagen sprechen zugleich von hoher Biodiversität, Schwammstadtansatz, Mikroklima sowie Salzstock-/Erdfallrisiko.

Vor dem Hintergrund der Größe des Vorhabens, des vorgesehenen Nutzungsmixes und der erheblichen städtebaulichen Wirkung erscheint es aus unserer Sicht sachgerecht, vor einer politischen Festlegung auf dieses Konzept zunächst zentrale Grundlagenfragen zu klären.

Wir bitten daher um Auskunft zu folgenden Punkten:

1. Planungsrechtliche Einordnung der Fläche

Zunächst stellt sich die grundsätzliche Frage, ob es sich bei der betroffenen Fläche tatsächlich um eine klassische Innenentwicklungsfläche handelt.

Nach unserem Kenntnisstand handelt es sich um eine etwa 2,4 ha große, seit Jahrzehnten (nach hiesigem Kenntnisstand mehr als 70 Jahre) landwirtschaftlich genutzte und bislang unbebaute Grünlandfläche. Es handelt sich gerade nicht um eine typische Brach- oder Konversionsfläche, sondern um eine historisch unbebaute Freifläche, die über lange Zeit als Wiese bzw. Weide genutzt wurde.

Auch wenn diese Fläche heute von Bebauung umgeben ist, kann eine größere zusammenhängende Freifläche planungsrechtlich dennoch dem Außenbereich zuzuordnen sein.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehören zum Bebauungszusammenhang nur diejenigen Grundstücke, die selbst Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind. Größere unbebaute Flächen können trotz ihrer Lage innerhalb eines Ortsteils dem Außenbereich zuzurechnen sein (siehe BVerwG 4 C 31.66, Urteil vom 06.11.1968).

Vor diesem Hintergrund erscheint die Einordnung als klassische Innenentwicklungsfläche jedenfalls klärungsbedürftig.

Wir bitten um Erläuterung,

a) auf welcher rechtlichen und städtebaulichen Grundlage die Fläche als Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Baugesetzbuch eingeordnet wird,

b) wie der maßgebliche Bebauungszusammenhang im Umfeld des Plangebiets konkret abgegrenzt wird,

c) weshalb die Fläche nicht als größere eigenständige Freifläche anzusehen ist,

d) weshalb eine Einordnung als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch nicht in Betracht gezogen wird.

2. Verfahren nach § 13a BauGB und Umweltbelange

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ist nur zulässig, wenn durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund erscheint es erklärungsbedürftig, dass bei einer bislang unversiegelten Grünlandfläche mit einer Größe von etwa 2,4 ha auf eine Umweltprüfung verzichtet werden soll.

Langjährig unversiegelte Grünflächen können wichtige ökologische Funktionen erfüllen, etwa als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als klimatische Ausgleichsfläche, als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser sowie für das lokale Mikroklima.

Die Beschlussvorlage verweist selbst auf Aspekte wie Biodiversität, Schwammstadtprinzip und mikroklimatische Funktionen.

Wir bitten daher um Auskunft,

a) welche ökologische Bestandsaufnahme durchgeführt wurde,

b) welche Artenschutzprüfungen erfolgt sind oder verbindlich vorgesehen werden,

c) welche Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und sonstigen geschützten Arten vorliegen,

d) welche Untersuchungen zu Mikroklima, Entwässerung, Starkregen, Regenwasserversickerung und Bodenfunktionen vorliegen,

e) wie die jahrzehntelange Grünlandfunktion der Fläche in der planerischen Abwägung berücksichtigt wird,

f) ob geprüft wurde, ob eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist,

g) und auf welcher Grundlage davon ausgegangen wird, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3. Historische Nutzung und historische Scheune

In den Projektunterlagen wird wiederholt auf eine „historische Scheune“ Bezug genommen, deren Erhalt als identitätsstiftendes Element des neuen Quartiers dargestellt wird.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Klarstellung,

a) ob das Gebäude denkmalgeschützt oder denkmalwürdig ist und eine denkmalfachliche oder bauhistorische Bewertung vorliegt, und

b) auf welcher fachlichen Grundlage die Scheune als historisch/identitätsstiftend bewertet und welche planungsrechtliche Relevanz daraus abgeleitet wird.

4. Prüfung städtebaulicher Alternativen

Die Beschlussvorlage sieht ausdrücklich vor, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig auch über „sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für das Gebiet in Betracht kommen“ zu unterrichten. Vor diesem Hintergrund ist die Frage nach einer maßstäblichen Alternativlösung mit wohngebietstypischer Bebauung und geringerer Bebauungsdichte (anstelle eines großmaßstäbigen Misch- und Veranstaltungskonzepts) nicht verfrüht, sondern verfahrensimmanent.

Zugleich erscheint es widersprüchlich, einerseits auf unterschiedliche Lösungen zu verweisen, andererseits aber von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Wir bitten um Klarstellung,

a) ob vor der politischen Festlegung auf das vorliegende großmaßstäbige Planungskonzept städtebauliche Alternativen geprüft wurden, insbesondere eine reduzierte und wohngebietstypische Alternative mit Einfamilien- und Reihenhäusern, Gärten, geringerer Dichte und ohne Veranstaltungsnutzung,

b) und falls nein: warum nicht.

5. Städtebaulicher Maßstab, Ortsbild und Übergang zur Feldmark

Der südliche Bereich der Pinneberger Straße besitzt als westliches Entrée in die Stadt und als Übergang zur Feldmark eine prägende städtebauliche und freiräumliche Funktion mit hoher identitätsstiftender Wirkung für das Stadtbild (z.B. Krokuswiese, hoher Baumbestand).

Vor diesem Hintergrund stellt sich die grundsätzliche städtebauliche Frage, ob dieses Entrée nicht eher weiterhin durch eine landschaftlich geprägte Gestaltung mit Grünflächen und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur geprägt werden sollte.

6. Veranstaltungsnutzung und Wohnverträglichkeit

Nach den vorliegenden Unterlagen ist neben der Wohnnutzung ausdrücklich auch eine Veranstaltungs- und Gastronomienutzung vorgesehen, eine konkrete planungsrechtliche

Gebietskategorie wird jedoch nicht benannt. In Präsentationen werden Veranstaltungsräume bis zu 500 Personen sowie eine mögliche „18/7-Nutzung“ erwähnt.

Gerade eine Nutzung an sieben Tagen in der Woche über einen sehr langen täglichen Zeitraum würde nur wenige Ruhephasen für die angrenzende Wohnbevölkerung erwarten lassen.

Wir bitten um Beantwortung,

- a) welche Baugebietskategorie vorgesehen ist (z. B. WA, MI, MU oder anderes),
- b) auf welcher Grundlage die Wohnverträglichkeit der Veranstaltungs-/Eventnutzung beurteilt wird,
- c) welche konkreten Auswirkungen die vorgesehene Gebietskategorie auf die angrenzenden bestehenden Wohngebiete hat, insbesondere hinsichtlich zulässiger Emissionen und Immissionen, Verkehrsbelastung, Parkdruck, gewerblicher und gastronomischer Nutzungen, Veranstaltungsbetrieb sowie des insgesamt zulässigen Belastungsniveaus für die Anwohner,
- d) wie der Schutz der angrenzenden bestehenden Wohngebiete planerisch gesichert werden soll, falls im Plangebiet eine Gebietskategorie vorgesehen wird, die ein höheres Immissions- und Nutzungsniveau zulässt, und
- e) ob die Veranstaltungs-/Eventnutzung aus Sicht der Stadt städtebaulich erforderlich ist oder lediglich Teil des vom Investor vorgestellten Konzepts.

7. Sicherung der Eventnutzung

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Frage, ob die angekündigte Veranstaltungsnutzung tatsächlich dauerhaft umgesetzt wird.

Wir bitten daher um Auskunft,

- a) ob die Veranstaltungsnutzung rechtlich verbindlich gesichert wird,
- b) ob hierzu ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch vorgesehen ist,
- c) und welche Folgen eintreten würden, falls diese Nutzung später nicht umgesetzt wird.

8. Verkehr und kumulative Verdichtung

Im unmittelbaren Umfeld entstehen derzeit weitere Wohnbauprojekte an der Marktstraße und an der Kreuzung Kieler Straße/Ellerauer Straße mit einer erheblichen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten.

Wir bitten daher um Auskunft,

- a) ob eine kumulative Betrachtung der zusätzlichen Verkehrsbelastung erfolgt ist,
- b) ob ein Verkehrsgutachten vorliegt,
- c) welche Maßnahmen vorgesehen sind, um zusätzlichen Parkdruck in angrenzenden Wohnstraßen zu vermeiden,

d) ob frühere Erschließungsüberlegungen oder behördliche Bewertungen für Bauvorhaben im näheren Umfeld vorliegen und in die aktuelle Verkehrsabwägung eingeflossen sind (z.B. ursprüngliche Einmündungsplanung Christian-Alberti-Weg).

9. Salzstock, Erdfallrisiken und geotechnische Fragen

In der Beschlussvorlage wird ausdrücklich auf Salzstock- bzw. Erdfallrisiken hingewiesen.

Wir bitten daher um Auskunft,

- a) welche geotechnischen Untersuchungen hierzu vorliegen,
- b) welche Konsequenzen sich daraus für Bauweise, Tiefgaragen und Entwässerung ergeben.

10. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Transparenz

In der vorausgehenden Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt, an der auch der Investor teilnahm, hat aus unserer Sicht keine erkennbare vertiefte politische Befassung mit den wesentlichen Grundsatzfragen oder Widersprüchen des Vorhabens stattgefunden.

Weder eine kritische Diskussion des vorgesehenen Nutzungsmixes noch eine erkennbare Prüfung von Alternativen oder eine vertiefte Erörterung der offenen Fragen zu Verfahren, Umwelt, Verkehr, Artenschutz und Wohnverträglichkeit waren für anwesende Bürger wahrnehmbar. Es entstand der Eindruck, dass die wesentlichen Abwägungen und Bewertungen für die Öffentlichkeit bislang nicht transparent nachvollziehbar gemacht worden sind.

Wir bitten daher um Auskunft, wann und in welcher Form die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung konkret stattfinden wird.

Zusammenfassend halten wir es für problematisch, dass sich die Ratsversammlung bereits jetzt auf ein beschleunigtes Verfahren und auf die Richtung eines derart großmaßstäbigen Misch- und Veranstaltungskonzepts festlegen soll, obwohl zentrale Grundfragen zu Verfahren, Alternativen, Umwelt, Wohnverträglichkeit, Verkehr, Geotechnik und kumulativer Verdichtung im Umfeld aus den bisher vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehbar beantwortet sind.

Daher halten wir es für sachgerecht, den vorgesehenen Aufstellungsbeschluss zunächst zurückzustellen, bis die genannten Fragen nachvollziehbar beantwortet und die maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen öffentlich dargestellt worden sind.

Wir bitten um zeitnahe schriftliche Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen,

Sven Max + Sven Pienkoss

Anwohnerinitiative Parkquartier Marktstraße