

## Vorlage Arbeitskreis II

### Entwurf zum Textbebauungsplan Eißendorf 47

Stellungnahmen zum Entwurf des Textbebauungsplans Eißendorf 47 im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.  
Gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert.

Auslegungszeitraum: 17. Oktober bis einschließlich 19. November 2018

Auslegungsort:           Bezirksamt Harburg  
                                  Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
                                  Harburger Rathausplatz 4  
                                  21073 Hamburg

Während der Auslegung sind 135 Einwendungen von Bürgern fristgerecht eingegangen. Im Rahmen der Kenntnisnahmeversandung sind 3 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.  
Sowohl die Stellungnahmen der Bürger als auch die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange machen eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## I. Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger: [REDACTED] (5 gleichlautende Stellungnahmen)

1.	<p><b>Änderungen zum bestehenden Planrecht werden als ungeeignet angesehen, um den Quartierscharakter zu erhalten</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Bezug auf die öffentliche Auslegung des angedachten neuen Bebauungsplans "Eißen-dorf 47" (nach Einspruch gegen das Bekanntwerden der geplanten Bebauung unseres Nachbargrundstückes [REDACTED] - Auslöser des neuen B-Planes) fügen wir in der Anlage bereits termingerecht die Einsprüche der direkten Nachbarn sowie geforderte Änderungen in dem neu zu erstellenden und damit geltenden Bauplan bei.</p> <p>Die bisherigen vorgefundenen Änderungen zum alten Plan sind unseres Erachtens nach nicht geeignet, den Wildwuchs von Bauträgern einzudämmen und den gewollten Quartierscharakter zu erhalten.</p> <p>Die Begründung sowie weitere Zeichnungen und Kommentare finden Sie anbei. Wir wiederholen auch im Kern nochmals unsere bereits vorgetragenen Einwände:</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das derzeitige Planungsrecht ist unzureichend, um einzelne bauliche Fehlentwicklungen sowie eine für das Ortsbild nachteilige Überformung zu vermeiden. Daher soll der Textbebauungsplan Eißen-dorf 47 aufgestellt werden. Mit Mitteln der Bebauungsplanung lässt sich nicht vermeiden, dass Bauträger Grundstücke aufkaufen und entsprechend des Planungsrechts bestehende Nachverdichtungsmöglichkeiten ausschöpfen.</p> <p>Mit dem Textbebauungsplan bleibt die eingeschossigkeit mit einzelnen verträglichen Ausnahmen am [REDACTED] erhalten. Durch die Festsetzungen zu Trauf-, First- und Gebäudehöhen wird eine harmonische und einheitliche Höhenstruktur im Quartier sowie eine Wahrnehmung der talseitigen Gebäudekubaturen von maximal zwei Geschossen zuzüglich ausgebauten Dachgeschosses bzw. Staffelgeschosses gesichert.</p> <p>Mit der Festsetzung der Grundfläche von baulichen Anlagen auf maximal 200 m<sup>2</sup></p>
----	--	---

<p>A) Die Übernahme eines alten Grundstückes (speziell im Hinblick auf das noch vorhandene kleine Haus) durch einen Bau-träger mit anschließendem gnadenlosen Versuch der Überbauung ohne Rücksicht auf Verluste und unmittelbar daneben liegender alter Grundstücke und Nutzer ist sicherlich nicht im Sinne einer gewollten Bauordnung und würde Chaos und sozialen Unfrieden extrem schüren - das kann nicht gewollt sein.</p> <p>B) Die finanzielle Ausschlichtung eines Grundstückes (geplanter Verkauf von 6 Wohnungen) durch einen Bau-träger auf Kosten der hier Generationen lang wohnenden Anwohner und direkten Nachbarn ist nicht akzeptabel und entspricht in keiner Weise dem sozialen Gedanken der in diesen Zeiten immer wichtiger wird. Generell gilt es diesen Entwicklungen auf dem Rücken der Mehrheit der Menschen zu Gunsten Einzelner entgegenzusteuern und derartigen Wildwuchs generell zu verhindern.</p> <p>C) Der ausgehende Verkehr und Ruhestörung durch geplante Mehrfamilienhäuser (und damit eine große Anzahl von sich bewegenden Menschen und ggf. Autos) über eine knapp 3 Meter breite und ca. 20 Meter lange Zufahrt (Tunnelcharakter) ist eine unzumutbare Benachteiligung der Nachbarn (auch hier lange lebender älterer Menschen).</p> <p>D) Die Abgas - und Lärm-belästigung durch mehr Bewohner und ggf. fahrende Autos ist nicht hinnehmbar.</p> <p>Zudem handelt es sich hier um eine hintere Bebauung.</p> <p>Die kleinen Gärten der vorderen Häuser entlang der Straße sind der einzige Rückzugsort für die Bewohner - die Straße ■■■■■ wird aufgrund ihres Sackgassencharakters bereits jetzt von vielen Besuchern und Handwerkern immer doppelt befahren -leider oft nicht langsam.</p> <p>Aus diesem Grund ist eine ruhige hintere Bebauung und Nutzung zwingend notwendig.</p> <p>Das komplette Aushebeln der Privatsphäre der Anwohner durch einen Bau-träger kann nicht hingenommen werden. Eine</p>	<p>wird sichergestellt, dass keine ortsbildungsverträglichen Gebäudekubaturen entstehen. Der Wert orientiert sich zwar an der oberen Grenze der durchschnittlich vorhandenen Grundflächen, aber im Zusammenwirken mit der festgesetzten abweichenden Bauweise, welche eine maximale Gebäudelänge von 15 Metern parallel zur Straßenfläche regelt, einer bebaubaren Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche gemäß Baustufenplan sowie der Anwendung des § 34 BauGB zur Verortung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche wird eine angemessene und ortsbildverträgliche Nachverdichtung ermöglicht.</p> <p>Die Intention des Verordnungsgebers ist die Gleichbehandlung aller Eigentümer im Plangebiet. In diesem Sinne werden durch die Planrealisierung zukünftig bodenrechtlichen Spannungen vermieden.</p> <p>Mit der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude wird einer gebiets-unverträglichen Dichte entgegengewirkt, die ansonsten eine Erhöhung der Stellplatzzahlen, der öffentlichen Parkplätze und eine unerwünschte Zunahme des Verkehrs zur Folge hätte. Eine mit dieser Festsetzung bedingte Nachverdichtung bzw. deren verkehrliche Auswirkungen werden im Vergleich mit gleichartigen Quartieren in Hamburg als verträglich bewertet. Bei Grundstücken in einer Sackgasse bzw. auf Pfeifenstielgrundstücken ist ausschließlich mit Zielverkehr zu rechnen, sodass diese Bereiche relativ verkehrsberuhigt sind. Eine die Wohnqualität beeinträchtigende Verkehrsbelastung ist bei der festgesetzten, geringen Dichte und den vorhandenen Straßenquerschnitten nicht absehbar: Vielmehr zeigten Begehungen tagsüber ein ruhiges Bild mit ausreichend Besucherstellplätzen auf. Die Frage, ob Bewohner die Geschwindigkeitsbegrenzung einhalten, ist in diesem Fall unerheblich, weil in der Abwägung eines Bebauungsplans nur solche Abwägungsbelange eingestellt werden dürfen, die nach Recht, Gesetz und anderen Regelwerken zulässig sind. Gesetz- oder ordnungswidriges Verhalten kann keine Grundlage für eine planungsrechtliche Abwägung sein.</p> <p>In Hamburg wurde im Jahr 2013 die generelle Stellplatzpflicht für Wohnnutzung abgeschafft. Seitdem trägt der Bauherr bzw. Eigentümer die Verantwortung zur Schaf-</p>
---	--

<p>soziale Kompetenz ist nicht erkennbar.</p> <p>E) Die Parkplatzsituation in der Sackgasse [REDACTED] ist bereits jetzt eine Katastrophe und würde sich durch weitere entsprechend große Neubauten (mit ggf. entsprechendem Verkehr und Besuchen der Bewohner) für die Nachbarn in ein absolutes Chaos verwandeln.</p> <p>Wir bitten daher mit allem Nachdruck um die entsprechende Anpassung des geplanten Bauplans "Eißendorf 47" um dieses generell und definitiv zu verhindern.</p> <p><i>Ergänzend ist folgende Stellungnahme der Bürger [REDACTED] in die vorangestellten Stellungnahme integriert:</i></p> <p>Zur Auslegung des o. g. Bebauungsplanentwurfs möchten wir gern Stellung nehmen und schließlich einige ergänzende Änderungsforderungen machen, mit der Bitte diese zu erfüllen. U. E. kann damit (erst) die Erfüllung der benannten Planzwecke sichergestellt werden.</p> <p>Stellungnahme zum Stand der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs: Zum Anfang 2017 bei der Plandiskussion grob vorgestellten Stand und nachfolgenden Zwischenständen des Bebauungsplans wurden zuletzt zwei Punkte geändert, denen man eine Wirkung bescheinigen kann:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Statt einer zunächst geforderten maximalen Kantenlänge eines sog. "Einzelhauses" von beidseits 17 Metern wird nunmehr lediglich die straßenparallele Kante auf nur 15 Meter begrenzt. In der anderen Richtung könnte sich ein Einzelhaus jetzt ggfs. auch tiefer entwickeln, wenn die Brutto-Gesamtfläche 200 qm nicht überschreitet.</li> </ol> <p>Dies kann wohl dazu beitragen, dass Reihenhäuser auch mit nur drei Häusern in Reihe zumindest parallel zur Straße nicht mehr entstehen können und ist somit als Instrument und Verbesserung einigermaßen tauglich.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Die Anzahl der sog. "Wohnungen je Wohngebäude" wurde auf 2 statt wie damals vorgeschlagen 3 gesenkt. Dies scheint jetzt sowohl der Forderung des alten Baustufenplans zu entsprechen als auch auf uns Betroffene und die damals von uns gestellten Forderungen vollständig einzugehen.</li> </ol> <p>Hier ist allerdings ein entscheidendes "Aber"</p>	<p>fung von Stellplätzen. Die entsprechende Anzahl ist im Baugenehmigungsverfahren zu begründen.</p> <p>Durch die bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Regelungsmöglichkeiten begrenzt. Anders als vom Einwender suggeriert erfolgen weitergehende Regelung deshalb nicht, da hierfür geeignete Festsetzungsgrundlagen fehlen. Damit auch der häufig fachfremde Bürger die Festsetzungen nachvollziehen kann, werden diese in der Begründung transparent erläutert. Es ist nicht im Sinne des Verordnungsgebers Grauzonen und Lücken für Bauträger zu schaffen, sondern diese, soweit es die planungsrechtlichen Grundlagen ermöglichen, einzuschränken.</p> <p>Den Bürgern wird zugestimmt, dass ein bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude quartiersprägend sind. Dieses Ortsbild wird mit der Festsetzung von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude erhalten. Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen, die klassischerweise einen gemeinsamen Erschließungskern bzw. einen baulichen Zusammenhang aufweisen, werden hierdurch ausgeschlossen. Bei Doppelhäusern ist die innere Erschließung so herzustellen, dass max. zwei Wohneinheiten über einen Erschließungskern zugänglich sind sowie die bauliche Selbstständigkeit gewahrt bleibt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden bewusst zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt, um Kindern bzw. Eltern eine Wohnung in direkter Nähe zueinander zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan werden transparent zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude als quartiersverträglich angesehen, um einerseits eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits das generationsübergreifende Wohnen zu stärken. Hierbei ist auf die modernen Ansprüche abzustellen: die Bewohner möchten zwar in direkter Nähe zu Ihren Eltern bzw. Kindern wohnen, aber dennoch einen selbstständigen Haushalt führen und einen nicht überwachten Alltag leben. Direkte Nähe ist gewünscht, aber nicht der unmittelbare Übergang der Wohnungen ineinander. Aus diesem Grund werden zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt und nicht auf die Realisierung von Einliegerwohnungen abgezielt. In diesem Sinne entstammt der Wunsch zur Nachverdichtung auch den Vorstellungen der Bewohner und Eigentümer, die</p>
--	---

<p>einzufügen: Weiterhin werden mit einfachem "Trick" sog. "Einzelhäuser" möglich sein, die 4 Wohneinheiten enthalten und somit den Charakter eines Mehrfamilienhauses haben. Der "Trick", der eigentlich kaum diesen Namen wert ist, geht einfach so: Man baut ein Doppelhaus mit einer durchgehenden Brandwand in der Mitte, auf zwei Grundstücken wie üblich und tut in jede Doppelhaushälfte (jedes "Wohngebäude") dann aber zwei Wohnungen z. B. je oben und unten hinein. Der Wortlaut des Bebauungsplans ist auf Grund des "Begriffstricks" dann eingehalten.</p> <p>Wenn noch die Topographie unterstützend mit einbezogen wird, können so ohne große Anstrengungen immer noch 4 großzügige Maisonette-Wohnungen paarweise übereinander mit je mind. 120- 140 qm Wohnfläche in einem sog. "Einzelhaus" (?!?) entstehen.</p> <p>Das wäre für den ehemals antragstellenden Beiträger des schon genannten Grundstücks dann nur eine geringe Begrenzung: Die verkaufbare Wohnfläche wäre weitgehend erhalten, auf 4 Einheiten neu verteilt, Höhe nur geringfügig begrenzt, Formgebung halt ein Stück anders. Diese Beschreibung ist wirklich wenig überspitzt, siehe Skizzenblatt 1.</p> <p>Jeder unbefangene Bürger - also z. B. wir - versteht die jetzige Formulierung des Bebauungsplanentwurfs, §8 (... "im Geltungsbereich .... sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig...") so, dass dann ganz sicher nur maximal die allseits bekannten Doppelhäuser als ein Haus oder vielleicht einmal zwei Wohnungen übereinander in einem Haus entstehen können.</p> <p>Dies ist aber leider und wie erläutert ein völliger Trugschluss. Es wird auch nicht dadurch besser, dass in der Erläuterung zum Bebauungsplanentwurf darauf hingewiesen und eine Unvermeidlichkeit suggeriert wird.</p> <p>Der politischen Seite und beteiligten Fachleuten muss man an dieser Stelle dazu deutlich sagen, dass genau solche Punkte einen großen Frust nähren können und ggfs. werden. Dann erhält der Verdacht Nahrung, dass dies von öffentlicher und politischer Seite auf eine gewisse Täuschung hin angelegt ist und letztlich doch Schlupflöcher für (mäßig) geschickte Bauträger etc. angelegt sein sollen. Und das ist dann auch kein gefühltes Versagen oder eine diffuse Angst des Bürgers, sondern ein ganz konkret belegbarer Vorwurf.</p>	<p>zwar in direkter Nähe, aber nicht im gleichen Haushalt mit ihren Familienangehörigen wohnen wollen. Die Nachfrage nach einer zweiten Wohneinheit pro Wohngebäude für Familienangehörige besteht. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann jedoch nicht verhindert werden, dass Eigentümer ihre Wohnungen auch Personen außerhalb der Familie vermieten.</p> <p>Die ermöglichte Nachverdichtung ist zudem politischer Wille, da in Hamburg derzeit ein hoher Wohnungs- und Flächen- druck herrscht. Im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit der Ressource Boden wird neben dem Neubau „auf der grünen Wiese“ eine verträgliche Nachverdichtung in bestehenden Quartieren angestrebt. Durch die Einhaltung der HBauO wird dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme entsprochen: so wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen ein ausreichender Sozialabstand und eine ausreichende Belichtung gesichert.</p> <p>Gebäude mit gleichschenkeligen Satteldächern können auf der Talseite eine Gebäudehöhe von maximal 12,5 Meter aufweisen. Bei anderen Dachformen ist eine geringere Höhe zulässig. Die festgesetzten Höhen fügen sich in die Umgebung ein bzw. entsprechen den modernen Anforderungen an eingeschossige Wohngebäude in topografisch bewegter Lage. Die maximale talseitige Höhe des Erdgeschossfußbodens über Erdgleiche wird im Bebauungsplan bewusst bei 3,5 m festgesetzt. Hintergrund ist, dass aktuell im Wohnungsbau lichte Geschosshöhen von 2,75 bis 3,00 Meter üblich sind: hier sind noch die jeweiligen Decken und Fußböden hinzuzurechnen. Mit Hinblick auf eine barrierefreie Zugänglichkeit der Terrasse soll der Kellerfußboden auf gleicher Höhe wie die Terrasse liegen, sodass eine talseitige Höhe des Erdgeschossfußbodens von maximal 3,5 Metern den modernen Wohnansprüchen zuzuordnen ist. Diese Festsetzung wird als städtebaulich verträglich bewertet, um die Höhenentwicklung im topografisch stark bewegten Plangebiet steuern zu können.</p> <p>Aus § 2 Abs. 6 HBauO entstammt die Herleitung eines Vollgeschosses: wenn die Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufweist, handelt es sich um ein</p>
--	---

<p>Unsere vielfachen Rückfragen bei zuständigen politischen und öffentlichen Stellen jedenfalls, ob man dies nicht einfach durch entsprechende zusätzliche oder andere Formulierung oder auf anderem Wege einfach einmal klarstellen kann, wurden abschlägig oder ausweichend beschieden.</p> <p>Hier würden die unterschiedlichen Begrifflichkeiten der verschiedenen Gesetzeswerke einfach nicht zueinander passen und das sei dann angeblich leider unabänderlich, da die Möglichkeiten einer ausreichend klaren Gesetzgebung durch übergeordnete Gesetze nicht gegeben seien. (Siehe dazu auch die entsprechend abgefasste Begründung, Seite 30 ff. Auszüge daraus und Erläuterung dazu auf Skizzenblatt 2)</p> <p>Anfangs, z. B. zur Plandiskussion, war dieser Punkt - wie bei uns allen - weitgehend unbekannt, er wird ebenso weitgehend nach wie vor nicht verstanden.</p> <p>Wir denken allerdings, dass wir mit unseren Vorschlägen dieser ins Feld geführten Gesetzeslücke Hinreichendes entgegenstellen können. Und dies bei Aufrechterhaltung von ausreichenden Möglichkeiten, ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus individuell zu gestalten.</p> <p><b>Unsere Forderungen zum ausgelegten Entwurf Bebauungsplan "Eißendorf 47":</b></p> <p>1. <u>Begrenzung der talseitigen Höhe des Erdgeschossfußbodens über Erdgleiche auf 2,5 statt 3,5 Metern. (§ 3)</u> (Siehe als Erläuterung Skizzenblatt 3)</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auch mit der im Entwurf festgelegten Begrenzungen der Gebäudehöhe ab Oberkante EG (8-9 Meter) sind Gebäudehöhen auf der Talseite bis zu 12,5 Metern möglich. Dies ist eine Überschreitung gegenüber dem Durchschnitt des Bestandes um mehr als 50% und stellt gegenüber dem Negativbeispiel keine Begrenzung dar.</li> <li>• Auch gegenüber der laut Hamburger Bauordnung ohnehin gültigen Begrenzung von Sockelgeschossen auf durchschnittlich maximal 1,4 Metern über Erdgleiche bewirkt die Begrenzung der Talseitenhöhe auf 3,5 Meter überhaupt nichts.</li> <li>• Erst die hier geforderte Begrenzung würde bei sinnvoller Annahme der Erdgleiche am oberen Punkt eine Reduktion von 1,4 Meter auf 1,25 Meter bedeuten. Dies ist dann immer noch nur geringfügig.</li> </ul>	<p>Vollgeschoss. Ein Kellergeschoss muss somit diese Werte unterschreiten, um im Baugenehmigungsverfahren nicht als Vollgeschoss bewertet zu werden. Es liegt weder in der Intention noch in der Kompetenz des plangebenden Bezirks, die bauordnungsrechtlichen Definitionen der HBauO in Frage zu stellen.</p> <p>Die Qualität des Quartiers ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Bebauungsstruktur mit den umfangreichen privaten Freiflächen und dem teilweise parkartigen Baumbestand. Da Gauben und Zwerchgiebel kein gebräuchliches Gestaltungselement der Dachlandschaft darstellen, werden sie analog zur Beschränkung der Höhenentwicklungen und maximalen Vollgeschossigkeit wie folgt reglementiert: Die Begrenzung der Gaubenlänge je Dachseite auf 50 % wird als städtebaulich angemessen bewertet. Da Gauben zudem von der Dachtraufe und dem Dachfirst zurückgesetzt sind, nehmen sie weniger als die Hälfte der Dachfläche ein und werden somit als untergeordnete Bauteile wahrgenommen.</p> <p>Bei einer Dachneigung von 45-50° würde eine Begrenzung der Gaubenlänge auf 40 % je Dachseite die Ausnutzung von 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses ermöglichen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind aber auch geringere Dachneigungen möglich, bei denen eine Begrenzung der Gaubenlänge auf 40 % je Dachseite eine Ausnutzung von 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses verhindern. Da mit dem Bebauungsplan auch Gauben auf Dächern mit einer geringeren Neigung geregelt werden sollen, wird eine Begrenzung der Gaubenlänge je Dachseite auf 50 % der Gesamtlänge der jeweiligen Dachfläche weiterhin als notwendig und städtebaulich verträglich betrachtet.</p>
--	--

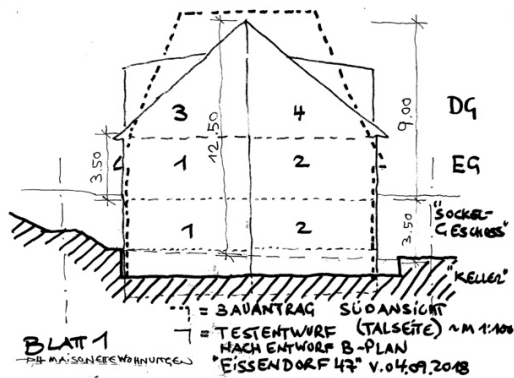
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es bestehen sogar bei Steillagen wie z. B. beim auslösenden Bauantragsgrundstück "██████████" keine derartigen Höhenunterschiede, dass 3,5 Meter irgendeine wirksame Begrenzung auch nur des talseitigen Hervortretens darstellen würden. Dies ist angesichts des gegebenen negativen Beispiels wirklich sehr eigentümlich.</li> <li>• Sollte es einzelne Gebäude im Bestand geben, die mit ihrem Sockelgeschoss talseitig mehr als 2,5 Meter heraustreten, so genießen diese Bestandsschutz.</li> </ul> <p>2. <u>Begrenzung der Gaubenlänge je Dachseite auf 40% statt 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Dachfläche. (§10)</u> (Siehe als Erläuterung Skizzenblatt 4)</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gauben, die der Begrenzung 50% entsprechen, haben bei üblicher und gestaltungsfähiger Ausbildung der Gestaltung und der bestehenden Freiheit der Höherentwicklung eine deutlich beherrschende Wirkung auf das Dach. Diese soll angeblich aber verhindert werden.</li> <li>• Ein Dach mit 45-50 Neigung erlaubt in Kombination mit zwei „40% - Gauben“ (je eine pro Seite) ohne weiteres die Maximalausnutzung für ein Dachgeschoss von 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses (EG). Dies beliebte Ausnutzungsziel kann weiterhin erreicht werden.</li> <li>• Die Häuser in unserem Bestand haben glücklicherweise weitgehend keine "Großgauben", wie diese heutzutage auch aufgrund der laschen Anforderungen üblich sind, so dass der Gebietscharakter auch mit dieser Forderung gestützt werden kann. Bestandsgauben dieser Art werden Bestandsschutz genießen.</li> <li>• Große Gauben werden auch gerne unter Zuhilfenahme weiterer Tricks genutzt, um de facto die Begrenzung des Dachgeschosses auf 2/3 der Fläche des Vollgeschosses (also des EG) um mind. 10-20% auszuhebeln. Für Interessierte, das geht so: Innerhalb der Gaube liegen nur nicht anzurechnende Raumflächen mit einer lichten Höhe genau unter 2,3m vor, zumindest auf dem Papier... Dies hat der Antragsteller für "██████████" massiv genutzt. Die Bauaufsicht ist u. a. auch dann nach eigener Angabe machtlos.</li> </ul> <p>3. <u>Begrenzung auf eine statt zwei Wohnungen je Wohngebäude. (§ 8)</u></p> <p>Begründung:</p>	
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bestand des Gebiets gibt es laut des entspr. farbigen Plans zu Punkt 5 in der Strukturuntersuchung zur Vorbereitung des Bebauungsplanes ca. 185 Einfamilienhäuser und Häuser mit zwei Wohnungen (dies sind weit überwiegend Doppelhäuser o. ä.). Der Rest der Häuser (12 %) hat 3-6 Wohnungen. Damit liegt der Anteil der Einfamilienhäuser und Doppelhäuser o. ä. an allen Gebäuden (ca. 211) laut Angabe bei ca. 88 %. Dies ist ein eindeutiger Ausweis des Gebietscharakters. Mit der nur scheinbar klaren Begrenzung "maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude" sind leider ohne Weiteres und vollständig marktgerecht Mehrfamilienhäuser mit 4 Wohneinheiten in der Form eines "umgewandelten Doppelhauses" oder auch einer "Stadtvilla" möglich.</li> <li>• Nur mit der o. g. klaren Forderung stellt man einigermaßen und zielführend sicher, dass der bestehende Charakter unseres Viertels aufrechterhalten wird.</li> <li>• Doppelhäuser sind - wie oben erläutert - weiterhin möglich. Diese müssen nur aus zwei Wohngebäuden bestehen, die Brandwand an Brandwand liegen und auf zwei getrennten Grundstücken, was ohnehin die übliche Art ist.</li> <li>• Die Schaffung von Doppelhäusern, wo vorher nur (echte ...) Einfamilienhäuser waren, stellt auch nach wie vor eine klare Verdichtungsmaßnahme dar, da es im Moment nur wenige Doppelhäuser gibt.</li> <li>• Die Anforderung einer Verdichtungsmöglichkeit wurde und wird von der politischen Seite in der Planbegründung unabhängig von den Vorstellungen der Bewohner/Eigentümer und womöglich im Zweifel auch gegen diese aufgestellt. Diese Forderung ist u. E. sehr gut erfüllt! Das Verdichtungspotenzial liegt bei über der Verdoppelung der Wohneinheitenanzahl. Es gibt ja auch noch unbebaute oder "unterbebaute" Grundstücke, auf denen Platz für ein bis zwei, teilweise drei weitere Häuser oder Doppelhäuser ist.</li> <li>• Die in der Bebauungsplanbegründung ins Feld geführte, angeblich so vielleicht gewünschte Möglichkeit, in einem Haus eine getrennte Wohnung z. B. für Kinder oder Eltern zu schaffen, kann auch realisiert werden: Eine solche „funktionale Einliegerwohnung" kann jeder nach Gutdünken gestalten. Nur kann man dann dafür keine offizielle sog. „Abgeschlossenheitsbescheinigung" und damit keine Verkaufbarkeit erlangen. Das</li> </ul>	
--	--	--

muss eine Familie oder vergleichbare Lebensformen gar nicht interessieren. Nur einem Bauträger wird das nicht gefallen, der von vornherein die Schaffung von 4 getrennt verkaufbaren Wohnungen an zueinander Fremde in einem "Einzelhaus" im Sinn hat.

- Auch können z. B. Doppelhäuser oder Anbauten von vornherein oder ggfs. im Nachhinein gestaltet werden, die dann z. B. auch für Verwandte nutzbar sind. (Siehe zu dieser Forderung auch die Skizzenblätter 1 und 2)

Wir fordern Sie auf, die von uns geforderten Änderungen, im neuen Bebauungsplan "Eißendorf 47" umzusetzen.

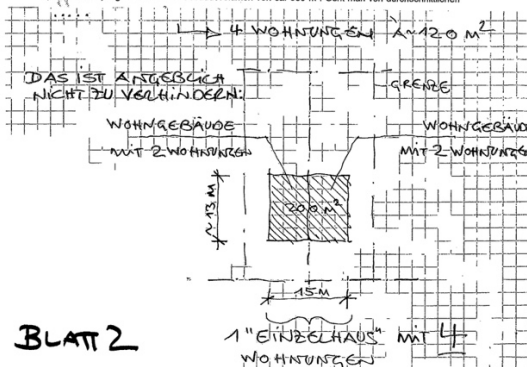


(Auszug)  
 Textbebauungsplan Eißendorf 47 | Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung | Stand: 6. September 2018

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

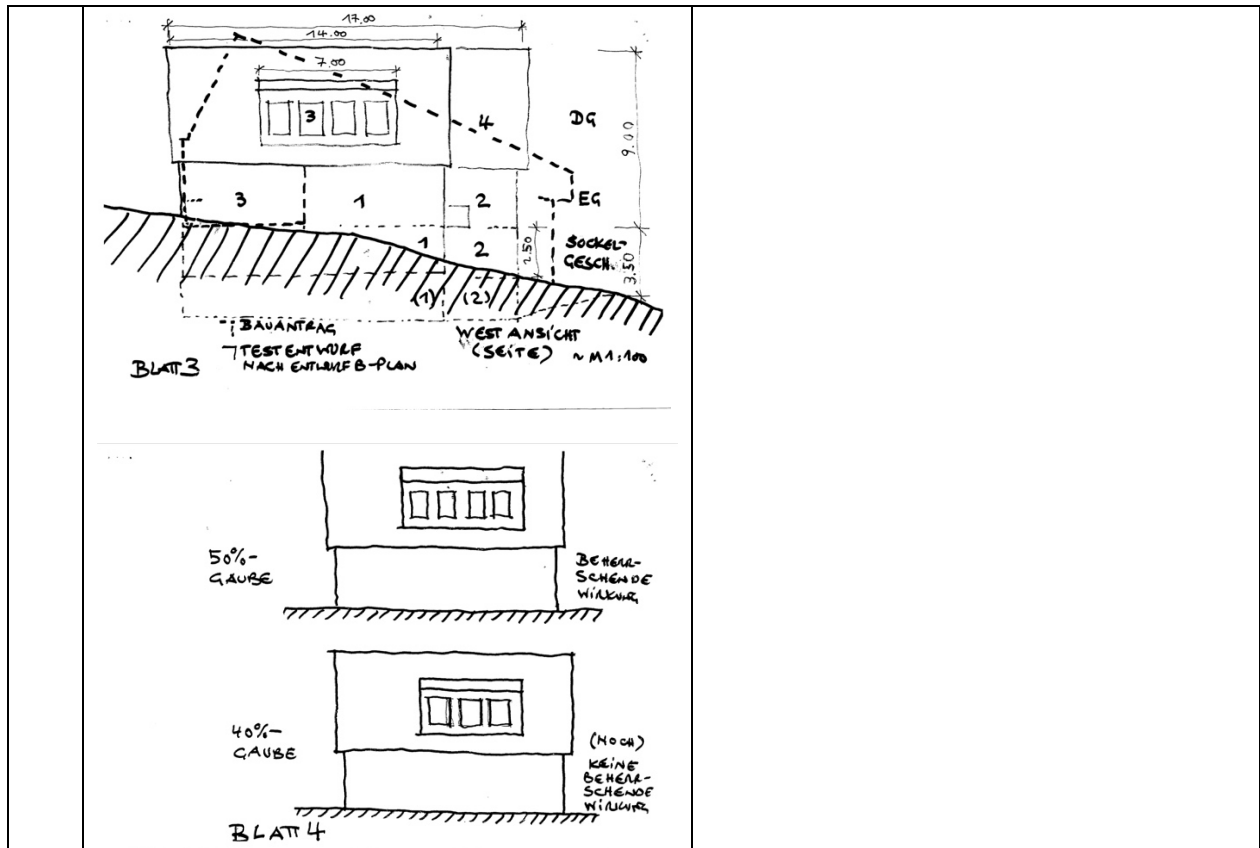
Mit den Mitteln des Planungsrechts kann dabei jedoch nicht verhindert werden, dass auch Einzelhäuser mit der städtebaulichen Wirkung bzw. dem Aussehen von Doppelhäusern und Hausgruppen errichtet werden können. Denn bei Gebäuden, die wie Doppelhäuser und Hausgruppen wirken, handelt es sich im Sinne einer Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB um mehrere Wohngebäude – auch wenn diese planungsrechtlich Einzelhäuser sind – d.h. die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen bezieht sich ebenso auf die „Doppelhaushälfte“ und auf das einzelne Haus einer „Hausgruppe“ (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar, 124. Ergänzungslieferung, § 9 Rn. 69). Dementsprechend wären beispielsweise pro Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte jeweils 2 Wohnungen zulässig. Gebäude solcher Art mit kleinen Wohnungen, die durch eine jeweils notwendige eigene Erschließung und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend in ihrer Größe beschränkt werden, sind jedoch keine gängigen Gebäudetypen und entsprechen nicht der Nachfrage des Immobilienmarktes am Standort.

Obwohl eine derartige Ausgestaltung von Einzelhäusern mit den Mitteln des Planungsrechts nicht zu verhindern ist, ist eine Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden dennoch nötig, um das Entstehen von den Gebietscharakter störenden Mehrfamilienhäusern (z.B. Stadtvillen) zu unterbinden. Im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen sich maximal 200 m<sup>2</sup> Grundfläche realisieren. Bei Ausbau von Dach- (ca. 130 m<sup>2</sup> = 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses gem. § 2 Absatz 6 Satz 3 HBauO) und Kellergeschoss (max. 200 m<sup>2</sup>) ergibt sich so ein Gebäudevolumen von ca. 530 m<sup>3</sup>. Geht man von durchschnittlichen



BLATT 2





Bürger: 126 gleichlautende Stellungnahmen von Einwändern aus dem Plangebiet

2.	<p><b>Es werden Änderungen im Bebauungsplan gefordert</b></p> <p>Zum o. g. Entwurf des Bebauungsplans "Eißendorf 47" fordere ich / fordern wir, folgende drei Änderungen umzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Begrenzung der talseitigen Höhe des Erdgeschossfußbodens über Erdgleiche auf 2,5 statt 3,5 Metern. (§ 3)</li> <li>2. Begrenzung der Gaubenlänge je Dachseite auf 40% statt 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Dachfläche. (§10)</li> <li>3. Begrenzung auf eine statt zwei Wohnungen je Wohngebäude. (§ 8)</li> </ol>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Es wird auf die vorangestellte Abwägung verwiesen.</p>
----	--	---

Bürger: Stellungnahme von 1 Einwänder, [REDACTED]

3.	<p><b>Es werden Änderungen im Bebauungsplan gefordert</b></p> <p>Zum o. g. Entwurf des Bebauungsplans "Eißendorf 47" fordere ich / fordern wir, folgende drei Änderungen umzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Begrenzung der talseitigen Höhe des Erdgeschossfußbodens über Erd-</li> </ol>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Es wird auf die vorangestellte Abwägung unter 1. verwiesen.</p>
----	--	--

	<p>gleiche auf 2,5 statt 3,5 Metern. (§ 3)</p> <p>2. Begrenzung der Gaubenlänge je Dachseite auf 40% statt 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Dachfläche. (§10)</p>	
--	---	--

Bürger: Eigentümer des Grundstücks: [REDACTED] / wohnhaft: [REDACTED]

<p>4.</p>	<p><b>Es werden Änderungen im Bebauungsplan gefordert</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Ziel des B- Planentwurfes "Eißendorf 47" soll u. a. die Ermöglichung einer "maßvollen und ortsbildprägenden Nachverdichtung" sein.</p> <p>Die Festsetzung der bebaubaren Fläche auf max. 200 m<sup>2</sup> steht in manchen Fällen diesem Ziel entgegen. Denn für Grundstücke größer als 1000,- m<sup>2</sup> bedeutet dieser Entwurf eine Beschneidung der nach geltendem Recht möglichen bebaubaren Fläche, wenn eine Bebauung des Grundstückes mit mehreren Gebäuden aus Platzgründen (Abstandsflächen o. ä.) und/oder aus Gründen des § 34 BauGB nicht möglich ist bzw. versagt wird.</p> <p>Für diese Grundstücke bedeutet der vorliegende Entwurf eine reale Wertminderung. Von einer Nachverdichtung im o. a. Sinn kann dann keine Rede sein.</p> <p>Diese Situation wird für unser Grundstück "[REDACTED]", Flurstück [REDACTED] mit einer Größe von 1.319 m<sup>2</sup> eintreten. Damit verlieren wir 319 m<sup>2</sup> x 0,2 = 63,80 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche. Daraus ergeben sich folgende Wohnflächen:  Keller ca. 20,0 m<sup>2</sup> + EG ca. 50,0 m<sup>2</sup> + DG ca. 40,5 m<sup>2</sup> + Spitzboden ca. 15,5 m<sup>2</sup>. Das sind zusammen: 126,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche.</p> <p>Es entsteht uns ein realer Verlust. Da die festen Kosten für z.B. Grundstück, Gebühren, Anschlusskosten usw. unabhängig von der Gebäudegröße sind, müssen von den Verkaufspreisen (in dieser exzellenten Harburger Lage in Höhe von ca. 4.250,- €/ m<sup>2</sup>) lediglich die reinen Baukosten in Höhe von ca. 2.400,- € je m<sup>2</sup> abgezogen werden.</p> <p>Das ergibt in Summe: 126 x (4.250,0 - 2.400,- €) = rd. 230.000,- € Verlust. Das</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Plangebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern, deren obere Grenze der durchschnittlichen Grundfläche 200 m<sup>2</sup> aufweist. Um eine maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan Eißendorf 47 Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (bspw. zur Größe der Grundfläche von baulichen Anlagen) getroffen, während die mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke gemäß § 34 erfolgt und weiterhin die Grundflächenzahl auf 0,2 begrenzt bleibt. Hierdurch bleibt das derzeit mehrheitlich bestehende Verhältnis von bebauter und unbebauter Grundstücksfläche im Plangebiet bestehen und zugleich wird der Bau von unverhältnismäßig großen Baukörpern verhindert. Im Einzelfall können Eigentümer, die bislang bestehende Baurechte noch nicht ausgeschöpft haben, durch diese Vorgaben im Zusammenwirken mit den Regelungen bzgl. der Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO hinsichtlich der auf dem Baugrundstück realisierbaren Baumasse und der Ausgestaltung der Baukörper eingeschränkt werden.</p> <p>Im Plangebiet kann nicht pauschal festgestellt werden, wie viele Grundstücke durch die Regelungen eingeschränkt werden. Dies ist im Einzelfall zu beurteilen und hängt auch davon ab, wie das Grundstück genutzt werden soll. Für das vorliegende Grundstück [REDACTED] wäre es alternativ zur Bebauung mit einem möglichst großen Gebäude ebenso möglich, zwei Gebäude auf dem Grundstück zu errichten und so die planungsrechtlich maximale Bebaubarkeit des Grundstücks auszuschöpfen. In immobilienwirtschaftlicher Hinsicht dürfte diese Option keine Nachteile gegenüber der Bestandssituation mit sich bringen.</p> <p>Eine Wertminderung des Grundstücks kann gemäß § 42 Abs. 3 BauGB vor allem aber deshalb nicht geltend gemacht werden, da bislang bestehende Baurechte nicht ausge-</p>
-----------	---	---

<p>werden wir nicht hinnehmen.</p> <p>Nach unseren Ermittlungen befinden sich im gesamten Plangebiet mindestens 20 weitere Grundstücke auf denen auch diese Situation zutrifft. Das kann nicht im Sinne der Öffentlichkeit und vor Allem nicht im Sinne der Eigentümer sein.</p> <p>Wenn alle betroffenen Eigentümer lediglich 150.000,- € Wertminderung geltend machen, sind das mindestens 3.000.000,- € Schadenersatzforderungen, die auf die öffentliche Hand zukommen werden.</p> <p>Im Zusammenhang von Beschneidungen von bisher möglichen Wohnflächen ist auch der § 2, Satz 2 zu nennen. Die Festlegung der Gebäudehöhe ausschließlich für Satteldächer auf 9,0 m kann nicht nachvollzogen werden. Die im Plangebiet auch vorhandenen Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind ebenso typisch für das Gebiet. Sie werden offensichtlich benachteiligt.</p> <p>Außerdem sind bei Ausnutzung der max. GH von 9,0 m lediglich Gebäude mit einer Giebelbreite von ca. 9,40 m möglich. Bei breiterem Giebel muss ein "Sargdeckeldach" mit einer reduzierten GH von 8,00 m gebaut werden.</p> <p>Die Festsetzung der GH auf 8,00 m für alle Dachformen außer Satteldächer ist aus heutiger Sicht nicht nachvollziehbar. Es ist Stand bei Neubauplanungen, dass im Spitzboden nutzbare Wohnflächen entstehen. Das ist bei einer GH von 8,00 m nicht möglich: lichte Raumhöhe im EG 2,50 m + DG 2,50 m + Spitzboden 2,40 m + 2 x Decken je 0,35 m + Dachdecke 0,30 m = 8,40 m.</p> <p>Die Festlegung auf GH= 8,50 m ist unbedingt erforderlich.</p> <p>Schön wäre es, wenn in der Verordnung über den B- Plan sich auch der in der Begründung ausgeführte Tatbestand wiederfinden würde: Siehe hierzu § 2, Satz 6. Der zweite Satz ist so missverständlich, dass er eigentlich gestrichen werden müsste. Oder eine allgemein verständliche Formulierung sollte gefunden werden, damit der in der Begründung beschriebene Tatbestand sofort (ohne Hinzuziehung eines Anwalts) aus der Verordnung § 6 hervorgeht.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn diese Stellungnahme zu entsprechenden Textänderungen</p>	<p>nutzt worden sind. Gemäß einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (Urteil vom 25.10.2010: 1 N 06.2609) misst das Gesetz (in diesem Fall § 42 BauGB) ausgenutztem Baurecht einen anderen Stellenwert bei als nicht ausgenutztem Baurecht. Nur für solche Grundstückseigentümer, die bislang bestehende Baurechte vollständig ausgeschöpft haben, kann es in Folge der Planung dazu kommen, dass ihr Bestandsgebäude nicht mehr vollständig planungsrechtlich gedeckt ist und somit lediglich noch Bestandsschutz genießt. Bei einer Neubebauung muss das Gebäude gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Eißendorf 47 errichtet werden. In diesen Fällen können die Grundeigentümer gemäß § 42 Abs. 1 und 3 BauGB Anspruch auf eine Entschädigung geltend machen, sofern mit dieser Einschränkung der Baurechte eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks einhergeht. Ob dies der Fall ist, ist jedoch fraglich, da die Einschränkung der Baurechte flächenmäßig relativ geringfügig sind und ihnen positiv der dauerhafte Erhalt der ebenfalls den Grundstückswert mitbestimmenden Siedlungsstruktur gegenübersteht. Planungsschäden in Millionenhöhe sind aus diesen Gründen nicht zu erwarten.</p> <p>Generell wird für zur Bewahrung eines einheitlichen Ortsbilds eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an dem Baubestand und zudem an den aktuell im Wohnungsbau üblichen lichten Geschosshöhen von 2,75 bis 3,00 m. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe von 8 m sind die plangebietstypischen Dachformen realisierbar. Für gleichschenkelige Satteldächer wird hiervon abweichend eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt, um die Ausbildung eines spitzeren Satteldachs, wie sie im Geltungsbereich mehrfach vorkommen, weiterhin zu ermöglichen. Analog der ortsbildprägenden Funktion der bestehenden Bebauung ist eine Dachneigung von maximal 50° zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass Dachflächen derart geneigt gebaut werden, dass sie sich zum einen harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen und zum anderen nicht auf eine Weise ausgeführt werden, welche die Optik eines weiteren Vollgeschosses in den Dachflächen erzielt (bspw. durch steile Mansarddächer). Die getroffenen Festsetzungen sollen der Entstehung von bergseitig wahrnehmbaren zweigeschossigen Gebäuden entgegenwirken, um das eingeschossige Ortsbild zu bewahren.</p>
---	---

	<p>rungen führen würden.</p>	<p>Die Gebäudehöhe von maximal 9 m darf unter Anwendung von gleichschenkeligen Satteldächern mit einem maximalen Neigungswinkel von 50° genutzt werden. Hierbei hat die Ausnutzung der Gebäudehöhe von 9 m keine beschränkende Auswirkung auf die Giebelbreite: zur straßenzugewandten Seite wird die (Giebel-)Breite bzw. Gebäudetiefe auf 15 m gemäß § 2 Nr. 7 der Verordnung begrenzt. Unter Verwendung von Gauben kann auch in diesem Fall ein Dachgeschoss im Sinne § 2 Abs. 6 HBauO flächenmäßig ausgeschöpft werden.</p> <p>Unter Annahme, dass auf § 2 Abs. 6 S. 2 der Verordnung abgezielt wird, ist dieser Satz verständlich und klar formuliert: eine Änderung des Verordnungstextes ist nicht erforderlich.</p>
--	------------------------------	---

Bürger: [REDACTED]

<p>5.</p>	<p><b>Es werden eine Klarstellung sowie Änderungen des Bebauungsplans gefordert</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir sind Eigentümer des Hauses [REDACTED].</p> <p>Dieses Gebäude wurde 1933 errichtet, die Baugenehmigung war bereits 1932 erteilt worden. Etwa gleichzeitig entstanden die Bauten [REDACTED], sowie die Bauten, die unmittelbar am [REDACTED] anschließen. Diese Bauten sind zweigeschossig.</p> <p>Insofern ist die Darstellung unrichtig, die in der Strukturuntersuchung wiedergegeben wird:  <i>Die ursprüngliche Bebauung von Einfamilienhäusern mit Satteldach in der ersten Reihe wurde in einigen Bereichen nachverdichtet durch Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwei Geschossen. (s.6).</i></p> <p>Die genannten Bauten sind die ältesten in diesem Bereich, sie stehen in erster Reihe, waren von Anfang an zweigeschossig, und haben zudem Walmdächer. Die Bauten standen schon vor der Einführung des Bauufenplanes von 1954.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum dieser historische Bestand in der Planung anders behandelt werden soll als die Häuser am</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Zur Ermittlung der relevanten Abwägungsgrundlagen wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens eine Strukturuntersuchung durchgeführt. Die Strukturuntersuchung diente der Grundlagenermittlung für den Bebauungsplan. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein ähnlicher Passus wie der zitierte in das Kapitel 3.4.3 (Bebauungs- und Nutzungsstruktur) übernommen; dieser wird wie folgt redaktionell angepasst: „Die ursprüngliche Bebauung von <u>in der Regel</u> eingeschossigen Einfamilienhäusern ...“. Die vorliegende Strukturuntersuchung wird ebenfalls angepasst. Weitere Korrekturen ergeben sich nicht.</p> <p>Das Plangebiet ist von eingeschossigen Einfamilienhausstrukturen geprägt. Mit dem Bebauungsplan Eißendorf 47 soll das Ortsbild langfristig durch Regelungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung gesichert werden. Künftige Bauvorhaben sollen sich mit ihrer Größe und Erscheinung in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Für die bestehenden zweigeschossigen Gebäude im Plangebiet besteht Bestandsschutz.</p> <p>Am [REDACTED] im Abschnitt zwischen dem [REDACTED] und dem [REDACTED] bilden die zweigeschossigen Gebäude ein homogenes Cluster aus, von welchem sich keine Beeinträchtigungen für das Ortsbild ergeben. Vielmehr definiert die</p>
-----------	---	--

<p>■■■■■■■■■■, die sich nach Norden anschließen. Für diese ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, während für den gleich alten Bestand am ■■■■■■■■■■ eine eingeschossige Bebauung festgesetzt werden soll, die dem Bestand nicht entspricht.</p> <p>Wir bitten um Prüfung und Änderung. Eine weitergehende Begründung folgt.</p>	<p>zweigeschossige Bebauung als gegenüberliegendes Pendant zum ■■■■■■■■■■ eine städtebauliche Kante, die das Ortsbild an dieser besonderen Lage positiv prägt. Daher soll diese zweigeschossige Bestandsbebauung abweichend von den Regelungen für das übrige Plangebiet mit zwei Geschossen gesichert werden. Da die Gebäude ■■■■■■■■■■ und ■■■■■■■■■■ durch deren Lage nicht dem Cluster am ■■■■■■■■■■ hinzugezählt werden können, sondern vielmehr im baulichen Kontext mit der eingeschossigen Nachbarbebauung zu bewerten sind, sollen diese Grundstücke bei einer Neubebauung dem Ortsbild entsprechend eingeschossig errichtet werden.</p>
--	---

Bürger: ■■■■■■■■■■

<p>6. <b>Es werden Änderungen des Bebauungsplans gefordert</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wo heute ein Einfamilienhaus steht, dürfen gemäß Planentwurf zukünftig bis zu 8 Wohnungen gebaut werden. Die zukünftigen Gebäude dürfen mehr als 1 Geschosshöhe höher als die Bestandshäuser werden. Diese Planinhalte sind nicht geeignet, um das zugrundeliegende Planungsziel "Erhalt des Gebietscharakters" zu erreichen, sondern sie bewirken genau das Gegenteil.</p> <p>Deshalb sollte der Planentwurf verbessert werden:</p> <p>1.) Die maximale Anzahl der Wohnungen ist so zu begrenzen, dass der Gebietscharakter "Ein- und Zweifamilienhäuser" erhalten bleibt: also maximal 2 Wohnungen pro Haus, nicht pro Gebäude (Doppelhäuser werden als 2 Gebäude betrachtet). Hierfür ist eine rechtssichere (!) Formulierung zu finden.</p> <p>2.) Die maximale talseitige Gebäudehöhe ist auf 10 m zu begrenzen.</p> <p>Weiterführende Begründungen und Erläuterungen: Zu 1.) Der Gebietscharakter weist überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf, also Häuser, die 1 oder 2 Wohnungen beherbergen. Nun ist zu beachten, dass im Planungsrecht Doppelhäuser als "Einfamilienhäuser mit 2 Gebäuden" bezeichnet werden (was für den interessierten Laien nicht nach-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Textbebauungsplan Eißendorf 47 wird mit dem Ziel aufgestellt, bauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, das Ortsbild zu erhalten sowie eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan bleibt die eingeschossigkeit mit einzelnen verträglichen Ausnahmen am ■■■■■■■■■■ erhalten.</p> <p>Zu 1): Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude. Für die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Haus fehlt die Rechtsgrundlage.</p> <p>Die auf einem Baugrundstück mögliche Baumasse wird über die Festsetzung der Grundfläche auf maximal 200 m<sup>2</sup>, die bebaubare Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche gemäß Baustufenplan sowie der Anwendung des § 34 BauGB zur Verortung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksbereiche geregelt. Unter Anwendung dieser Regelungen ist im grundstücksbezogenen Einzelfall zu bewerten, wie viele Gebäude, und damit letztlich auch, wie viele Wohnungen auf einem Grundstück realisiert werden können. Der Bebauungsplan ermöglicht nicht pauschal die Realisierung von vier Wohngebäuden mit zusammen acht Wohnungen auf einem bestehenden Einfamilienhausgrundstück.</p> <p>Den Bürgern wird zugestimmt, dass Einfamilien- und Doppelhäuser quartiersprägend</p>
---	--

<p>vollziehbar ist). Die Begrenzung „2 Wohnungen je Gebäude“ bedeutet also, dass ein sog. Doppelhaus ein Haus mit 4 Wohnungen sein kann, also ein kleines Mehrfamilienhaus. Wenn in jede Doppelhaushälfte eine weitere bauliche Trennung installiert würde, könnte ein "Doppelhaus" sogar aus 4 Gebäuden mit insgesamt 8 Wohnungen bestehen. Deshalb ist es notwendig, dass die Anzahl der Wohnungen pro Haus und nicht pro Gebäude begrenzt wird.</p> <p>Es besteht anerkanntermaßen zunehmend Interesse an einer Maximalverwertung von vererbten oder zum Verkauf stehenden Immobilien (vgl. S. 11 Begründung). Eine Maximalverwertung wird regelmäßig durch die Realisierung möglichst vieler, kleiner Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern erzielt, was dem Planungsziel "Erhalt des Gebietscharakters" entgegensteht. Es ist also davon auszugehen, dass zukünftige Bauvorhaben sich auf die Ausnutzung der maximal möglichen Anzahl von Wohnungen, also den Bau von Mehrfamilienhäusern, konzentrieren würden, sofern diese Möglichkeit nicht rechtssicher beschränkt wird.</p> <p>Dass eine rechtssichere Begrenzung der Höchstzahl an Wohnungen pro Haus rechtlich unmöglich sein soll, wie es auf S. 6 der Begründung zum Planentwurf suggeriert wird, ist kaum vorstellbar. Es existieren reichlich Baugebiete, in denen tatsächlich nur Einfamilien- und Doppelhäuser gebaut wurden, wo also eine rechtssichere Beschränkung der Höchstzahl an Wohnungen pro Haus gelungen ist.</p> <p>Im Übrigen widerspricht die Begründung zum Planentwurf sich bzgl. der Beschränkung der Zahl der Wohnungen selbst: Auf S. 6 wird mit Verweis auf den Bauprüfdienst 712016 (S. 13) beschrieben, dass eine Klausel zur Begrenzung der Höchstzahl der Wohnungen je Haus unwirksam wäre. Tatsächlich wird im genannten Bauprüfdienst aber die Begrenzung je Gebäude zitiert, welche seitens der Rechtsprechung für unwirksam erklärt worden wäre. Eine solche Klausel, nämlich „2 Wohnungen je Gebäude“, ist aber im aktuellen Planentwurf enthalten, sie wäre demnach sofort unwirksam!</p> <p>Im Übrigen wird der Gebietscharakter nicht nur durch Äußerlichkeiten wie Gebäude und Begrünung beschrieben, sondern auch und gerade durch die Charaktere der Bewohner. Dies sind überwiegend Familien mit über-</p>	<p>sind. Dieser Quartierscharakter wird mit der Festsetzung von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gestützt. Mehrfamilienhäuser, die klassischerweise einen gemeinsamen Erschließungskern bzw. einen baulichen Zusammenhang aufweisen, werden hierdurch ausgeschlossen. Bei Doppelhäusern ist die innere Erschließung so herzustellen, dass max. zwei Wohneinheiten über einen Erschließungskern zugänglich sind sowie die funktionale Selbstständigkeit gewahrt bleibt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden bewusst zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt, um Kindern bzw. Eltern eine Wohnung in direkter Nähe zueinander zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan werden transparent zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude als quartiersverträglich angesehen, um einerseits eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits das generationsübergreifende Wohnen zu stärken. Hierbei ist auf die modernen Ansprüche abzustellen: die Bewohner möchten zwar in direkter Nähe zu Ihren Eltern bzw. Kindern wohnen, aber dennoch einen selbstständigen Haushalt führen und einen nicht überwachten Alltag leben. Direkte Nähe ist gewünscht, aber nicht der unmittelbare Übergang der Wohnungen ineinander. Aus diesem Grund werden zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. In diesem Sinne entstammt der Wunsch zur Nachverdichtung auch den Vorstellungen der Bewohner und Eigentümer, die zwar in direkter Nähe, aber nicht im gleichen Haushalt mit ihren Familienangehörigen wohnen wollen. Die Nachfrage nach einer zweiten Wohneinheit pro Wohngebäude für Familienangehörige besteht; im Rahmen der Bebauungsplanung kann jedoch nicht verhindert werden, dass Eigentümer ihre Wohnungen auch Personen außerhalb der Familie vermieten.</p> <p>Der Textauszug aus dem Bauprüfdienst (7/2016) besagt, dass die Zweiwohnungsklausel flächendeckend und ohne nähere Spezifikation unwirksam sind. Mit dem Bebauungsplan Eißendorf 47 wird eine entsprechende Festsetzung für einen abgegrenzten schutzwürdigen Bereich getroffen sowie mit Verweis auf eine gebietsverträgliche Dichte ausreichend begründet. Somit ist die Festsetzung von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude wirksam.</p> <p>Die ermöglichte Nachverdichtung ist zudem politischer Wille, da in Hamburg derzeit ein hoher Wohnungs- und Flächendruck</p>
--	---

<p>schaubarem Einkommen und Wohlstand, welche sich ab ca. den 1930er Jahren bis in die heutige Zeit hinein den Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten am Stadtrand verwirklicht haben und diesen Lebensraum und das nachbarschaftliche Zusammenleben bewahren wollen.</p> <p>Die ursprünglichen Grundstücke waren teilweise lang gestreckt und ca. 1000 m<sup>2</sup> groß, so dass ausreichend Fläche für Gemüseanbau und Kleintierhaltung zur Selbstversorgung zur Verfügung stand. Diese Formen des Nutzgartens sind inzwischen überwiegend der Gestaltung als Ziergarten gewichen bzw. es wurde begonnen, die nicht mehr für den Nutzgarten benötigte Fläche für den Bau eines zweiten Einfamilienhauses zu verwenden, so dass auf einem 1000- m<sup>2</sup>-Grundstück nicht mehr eine, sondern zwei Familien leben können. Auf diese Weise, also quasi durch die Halbierung der Grundstücksgröße, wäre die Anschaffung eines Eigenheims auch in Zeiten erheblich gestiegener Grundstückspreise für die eingangs genannte Klientel noch möglich, und es würde auch das Planungsziel "maßvolle Nachverdichtung" erfüllt werden.</p> <p>Jedoch sorgt die baurechtliche Möglichkeit, auch kleine Mehrfamilienhäuser bauen zu dürfen, für einen überproportionalen zusätzlichen Anstieg der Grundstückspreise, weil mit der Realisierung von Mehrfamilienhäusern nun einmal ein deutlich größerer Gewinn realisiert werden kann. Interessenten an einem Grundstück, die ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte realisieren wollen, müssten den Preis für ein Mehrfamiliengrundstück bezahlen, ohne einen entsprechenden wirtschaftlichen Nutzen daraus ziehen zu können. Auf diese Weise würde es allein durch Marktmechanismen nach und nach zu einer Veränderung hin zu einem Mehrfamilienhausgebiet kommen. Die typische Bewohnerstruktur, nämlich Eigenheimbesitzer mit eigenem Garten, würde allmählich zurückgedrängt, die neuen kleinteiligen Wohnungen würden überwiegend von Alleinstehenden ohne besonderen Bezug zur Umgebung und der gärtnerischen Begrünung bewohnt werden.</p> <p>Mit der entsprechend zu erwartenden starken Zunahme der Wohneinheiten um ein Vielfaches gegenüber dem heutigen Bestand stiege auch die Anzahl der Autos. Der Planinhalt, keine Garagen und Carports im Vorgartenbereich zu erlauben, würde daran</p>	<p>herrscht. Im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit der Ressource Boden wird neben dem Neubau „auf der grünen Wiese“ eine verträgliche Nachverdichtung in bestehenden Quartieren angestrebt. Durch die Einhaltung der HBauO wird dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme entsprochen: so wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen ein ausreichender Sozialabstand und eine ausreichende Belichtung gesichert.</p> <p>Mit der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude wird einer gebietsunverträglichen Dichte entgegengewirkt, die ansonsten eine Erhöhung der erforderlichen Stellplatzzahlen, der öffentlichen Parkplätze und eine unerwünschte Zunahme des Verkehrs zur Folge hätte. Eine mit dieser Festsetzung bedingte Nachverdichtung bzw. deren verkehrliche Auswirkungen werden im Vergleich mit gleichartigen Quartieren in Hamburg als verträglich bewertet. Ein Verkehrschaos ist bei der festgesetzten, geringen Dichte und den vorhandenen Straßenquerschnitten nicht absehbar: vielmehr zeigten Begehungen tagsüber ein ruhiges Bild mit ausreichend Besucherstellplätzen auf. Die Frage, ob Bewohner die Geschwindigkeitsbegrenzung einhalten, ist in diesem Fall unerheblich, weil in der Abwägung eines Bebauungsplans nur solche Abwägungsbelange eingestellt werden dürfen, die nach Recht, Gesetz und anderen Regelwerken zulässig sind. Gesetz- oder ordnungswidriges Verhalten kann keine Grundlage für eine planungsrechtliche Abwägung sein.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans kann die Bewohnerstruktur nur schwer beeinflusst werden: dies wäre bspw. durch die Festsetzung von Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnten, möglich. Mit dem Hintergrund der Überplanung eines bestehenden Quartiers und einer entsprechend heterogenen Eigentümer- und Bewohnerstruktur ist eine entsprechende Regelung nicht realisierbar.</p> <p>Zu 2.): Durch die Festsetzungen zu Trauf-, First- und Gebäudehöhen wird eine harmonische und einheitliche Höhenstruktur im Quartier sowie eine Wahrnehmung der talseitigen Gebäudekubaturen von maximal zwei Geschossen zuzüglich ausgebauten Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss gesichert.</p> <p>Gebäude mit gleichschenkeligen Satteldä-</p>
---	--

<p>nichts ändern - die erhöhte Zahl der Autos würde dann soweit möglich auf den öffentlichen Straßen oder eben auf den Grundstücken abgestellt werden, was wiederum dem Erhalt des Gebietscharakters abträglich wäre und zu einer übermäßigen Flächenversiegelung führen würde. Die verhältnismäßig ruhigen Wohnstraßen würden sich durch eine Vervielfachung des Autoverkehrs hin zu Durchgangsstraßen mit erheblichen Verkehrsemissionen entwickeln.</p> <p>Zu 2.):  Im Bestand weisen die gebietstypischen Ein- und Zweifamilienhäuser mit steilem Satteldach talseitige Höhen von durchschnittlich etwa 8 bis 9 m auf, vereinzelte Ausnahmen sind bis zu 10 m hoch. Die Erhöhung der maximal zulässigen talseitigen Gebäudehöhe um durchschnittlich 4 Meter, also deutlich mehr als eine Geschosshöhe, verändert das zukünftige Erscheinungsbild der Bebauung erheblich und trägt gerade nicht zum Erhalt des Gebietscharakters bei. Das Planungsziel, das talseitige Erscheinungsbild auf eine "optische 2- Geschossigkeit", bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss, zu begrenzen (vgl. S. 26 Begründung) passt nicht mit einer talseitig erlaubten Gebäudehöhe von 12,50 m, welche mehr als 4 Geschosshöhen entspricht, überein. Der an einer Maximalverwertung interessierte Planer wird geneigt sein, durch eine findige Gestaltung der Gebäudestruktur letztlich doch eine vierte Etage zu realisieren und gleichzeitig die sog. Eingeschossigkeit und die Einhaltung der maximalen Bauhöhe von 12,50 m nachzuweisen. Gerade solche Trickereien sollen aber doch durch den Bebauungsplan rechtssicher verhindert werden (vgl. S. 11 und S. 26 Begründung Textbebauungsplan Eißendorf 47). Deshalb ist bezüglich der maximalen Gebäudehöhe eine geeignete Formulierung zu finden, die den Bau einer weiteren Geschosshöhe wirksam verhindert.</p>	<p>chern können auf der Talseite eine Gebäudehöhe von maximal 12,5 Meter betragen. Bei anderen Dachformen ist nur eine geringere Höhe zulässig. Die festgesetzten Höhen fügen sich in die Umgebung ein bzw. entsprechen den modernen Anforderungen an eingeschossige Wohngebäude in topografisch bewegter Lage. Die maximale talseitige Höhe des Erdgeschossfußbodens über Erdgleiche wird im Bebauungsplan bewusst bei 3,5 m festgesetzt. Hintergrund ist, dass aktuell im Wohnungsbau lichte Geschosshöhen von 2,75 bis 3,00 Meter üblich sind: hier sind noch die jeweiligen Decken und Fußböden hinzuzurechnen. Mit Hinblick auf eine barrierefreie Zugänglichkeit der Terrasse soll der Kellerfußboden auf gleicher Höhe wie die Terrasse liegen, sodass eine talseitige Höhe des Erdgeschossfußbodens von maximal 3,5 Metern den modernen Wohnansprüchen zuzuordnen ist. Diese Festsetzung wird als städtebaulich verträglich bewertet, um die Höhenentwicklung im topografisch stark bewegten Plangebiet steuern zu können.</p> <p>Die Reglementierung der talseitigen Gebäudehöhe auf 10 m würde bei Realisierung von modernen Raumhöhen den Spielraum in der Dachgestaltung einschränken. Gebäude mit Flachdächern würden im Zuge von Neu- und Umbauten zu einer Veränderung der bislang heterogenen zu einer monotonen Dachlandschaft führen. Dies ist mit den Zielen des Bebauungsplans hinsichtlich der Erhaltung des Ortsbildes nicht vereinbar.</p> <p>Aus § 2 Abs. 6 HBauO entstammt die Herleitung eines Vollgeschosses: wenn die Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufweist, handelt es sich um ein Vollgeschoss. Das oberste Geschoss und Geschosse im Dachraum sind Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von 2,3 m über mindestens zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Ein Keller- bzw. Dachgeschoss muss somit diese Werte unterschreiten, um im Baugenehmigungsverfahren nicht als Vollgeschoss bewertet zu werden. Es liegt nicht an der Intention des Verordnungsgebers, die bauordnungsrechtlichen Definitionen der HBauO in Frage zu stellen. Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Dachneigung in Verbindung mit den Regelungen der HBauO kann eine vierte Etage verhindert werden.</p>
---	---



## II. Auswertung der Stellungnahmen aus der Kenntnisnahmeverschiebung

50Hertz Transmission GmbH

1.	<p><b>Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH</b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen; auch in nächster Zeit sind dort keine Anlagen geplant.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover

2.	<p>Unter Bezug auf Ihre E-Mail vom 08.10.2018 und den uns zur Verfügung gestellten Planzeichnungen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie den uns vorliegenden Unterlagen stehen bergbauliche Belange der o. g. Planung nicht entgegen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

BSW – Amt für Verwaltung, Recht und Beteiligung

3.	<p><b>Redaktionelle Änderungen der Verordnung</b></p> <p>Es wird um folgende redaktionelle Änderungen der Verordnung gebeten:</p> <p>m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Die maximale Dachneigung darf 50 Grad nicht überschreiten.</p> <p>3. Talseitig darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine Höhendifferenz von 3,5 m über der vorhandenen Erdgleiche nicht überschreiten.</p> <p>4. Bei Gebäuden können für Geschosse oberhalb des ersten Vollgeschosses Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhen zugelassen werden. Diese müssen gegenüber der ausgebildeten Oberkante des darunter befindlichen Geschosses ohne Berücksichtigung von Brüstungen, Geländern oder Einfassungen an allen Außenseiten der Gebäude so weit zurücktreten, dass der Neigungswinkel der Tangente an der ausgebildeten Oberkante des darunterliegenden Geschosses und an der Oberkante des Geschosses oberhalb des ersten Vollgeschosses einen Winkel von 50 Grad nicht überschreitet. Ausnahmen für die Erweiterung von Bestandsgebäuden können zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des Satzes 2 dieser <del>Footeilung</del> talseitig sowie an zwei weiteren Außenseiten gemäß eingehalten werden.</p> <p>5. Auf den Flurstücken 114, 115, 116, 117 und 118 der Gemarkung Wilstorf ist straßenseitig jeweils ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden; Nummer 1 Satz 2 gilt entsprechend. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 11,5 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Für gleichschenklige Satteldächer (gleiche Neigung beider Schenkel) beträgt die maximale GH 12,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Für Pultdächer beträgt die maximale GH 9 m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Die maximale Dachneigung darf 50 Grad nicht überschreiten.</p> <p>6. Die Größe der Grundfläche von baulichen Anlagen darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die höchstzulässige Größe der Grundflächen gilt jeweils unabhängig auch für mehrere bauliche Anlagen auf einem Baugrundstück.</p> <p>7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die der Straßenverkehrsfläche zugewandte Gebäudeseite (Länge) der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.</p> <p>8. Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten in Bestandsgebäuden, die bereits mehr als zwei Wohnungen aufweisen, können zugelassen werden.</p> <p>9. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, die höher als 1,5 m über mittlerer Geländeoberkante sind, dürfen in den Vorgartenzonen der Grundstücke nur errichtet werden, wenn sie mindestens 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks entfernt sind.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt</b></p>
----	---	--

10. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen, gemessen an ihrer längsten Stelle, insgesamt eine Länge haben, die höchstens der Hälfte der Länge der darunterliegenden Traufe entspricht. Bei der Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Eine zweite Reihe Gauben ist unzulässig.
11. Entlang des Marmstorfer Weges sind bei Wohngebäuden durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den Verkehrslärm abgewandten Gebäudeselten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeselten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen. Für die Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeselten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
12. Vorgartenzonen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie die gemäß Nummer 9 dieser Verordnung zulässigen Anlagen.
13. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mittel- oder ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die unter die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-I), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369), fallen, können angerechnet werden.
14. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsgebote gelten folgende Vorschriften:
  - 14.1 Es sind standortgerechte Baumarten zu pflanzen.
  - 14.2 Mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen.
15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Baustufenplans Harburg bestehen.

§ 3

(HmbGVBl. S. 90)

Der Teilbebauungsplan 688 (Blatt 1 und 2) in der Fassung vom 9. Februar 1960 wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Eißendorf 47 aufgehoben.