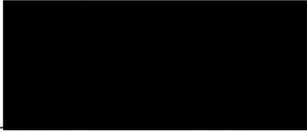


Absender 1:



Absender 2:



Geschäftsstelle der Bezirksversammlung Altona
Frau Dr. Anke Frieling, CDU-Fraktion
Frau Gesche Boehlich, Fraktion GRÜNE
Herrn Henrik Strate, SPD-Fraktion



Platz der Republik 1
22765 Hamburg

vorab per E-Mail:

bezirksversammlung@altona.hamburg.de

Hamburg, 26. November 2019

Genehmigungspraxis im Bereich des Bebauungsplans Rissen 10

Sehr geehrte Frau Dr. Frieling,
sehr geehrte Frau Boehlich,
sehr geehrter Herr Strate,

als Anwohner der Straße Gehlenkamp (Rissen), für die der Bebauungsplan Rissen 10 gilt, wenden wir uns an Sie, weil uns die veränderte Genehmigungspraxis und Bauweise im Gebiet des Bebauungsplans Rissen 10 zunehmend Sorge bereitet.

Es ist eine Veränderung des Gebietscharakters zu befürchten und teilweise auch schon zu beobachten, deren Eintreten nicht im Ermessen der genehmigenden Behörden liegen kann und darf.

Konkreter Anlass dieses Schreibens ist eine uns bekannt gewordene Planung für die Bebauung auf dem Grundstück Gehlenkamp ■ die nach Auskunft des Bauträgers ab dem Frühsommer des Jahres 2020 umgesetzt werden soll. Auf dem betroffenen Grundstück soll ein sogenanntes Quadrohaus gebaut werden. Es handelt sich dabei um vier Stadthäuser in einem Einzelhaus, bestehend aus zwei Gebäuden im bauordnungsrechtlichen Sinne. Alternativ soll ggf. ein Doppelhaus gleicher Größe geschaffen werden. Nach Aussage des Bauträgers ist aber die Variante als Quadrohaus aufgrund der Marktlage wahrscheinlicher. Eine entsprechende aktuelle Planung des Bauträgers, die wir uns beschafft haben, übermitteln wir in der Anlage zu diesem Schreiben.

Bis zum 25. November 2019 war wegen der gewünschten Bebauung nach Auskunft der zuständigen Baubehörde noch keine Bauvoranfrage und auch kein Genehmigungsantrag gestellt worden. Wir haben allerdings Kenntnis davon dass der Bauträger den Baugenehmigungsantrag kurzfristig stellen möchte. Ein ähnliches Gebäude (Quadrohaus) ist für die Nachbarstraße (Horandstieg) bereits genehmigt worden und befindet sich im Bau.

Gemäß Bebauungsplan Rissen 10 ist eine Bebauung nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Dadurch, dass die Quadrohäuser baukonstruktiv offenbar ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Gebäuden im bauordnungsrechtlichen Sinne darstellen, neigen die Baubehörden offenbar dazu, entsprechende Genehmigungen mit der

Begründung zu erteilen, dass die bauplanungsrechtliche Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude eingehalten sei.

Selbst wenn diese Praxis rechtlich im Einklang mit dem bestehenden Planungsrecht stehen sollte, unterliefe sie den eindeutigen Planungsgedanken, der bei der Erstellung des Bebauungsplans Rissen 10 durch die Gemeinde seinerzeit verfolgt worden ist. Der Gebietscharakter mit der vorhandenen Bebauung, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sollte gewahrt und die rückwärtig gelegenen Gärten als Ruhezone geschützt werden.

Der Willen eine rückwärtige Ruhezone zu schaffen, lässt sich zum einen den im Plan festgesetzten Baufenstern entnehmen, zum anderen aber auch der Tatsache, dass mit dem Bebauungsplan gemäß der Begründung des Bebauungsplans ausdrücklich nur die Erschließung vereinzelter rückwärtig gelegener Grundstücke als Baugrundstücke erfolgte, dies also nach dem Planungswillen eine planungsrechtlich festzulegende Ausnahme darstellte.

Wie sich anhand der überreichten Pläne für das Grundstück Gehlenkamp ■ zeigt, führen entsprechende Bauvorhaben, gesteuert von dem alleinigen Ziel der Gewinnmaximierung dazu, dass Stellplätze in den geschützten rückwärtigen Bereich verlegt werden (■■■■■) und Gebäude geschaffen werden, die das Gepräge des Planungsgebiets durch Ihre Höhe und die massive Bauweise nachhaltig verändern. Sollten die Behörden entsprechende Stellplätze nicht genehmigen, entsprechende Vorhaben aber gegen entsprechende Ausgleichszahlung dennoch genehmigen, sind die Auswirkungen auf die Parksituation in den betroffenen kleinen Nebenstraßen leicht auszumalen.

Noch verheerender dürften allerdings die langfristigen Auswirkungen einer entsprechenden Genehmigungspraxis auf das Plangebiet in seiner Gesamtheit sein.

Bei einer Verdoppelung oder sogar Verdreifachung des zu erwartenden Anwohnerverkehrs im Bereich des Bebauungsplans Rissen 10 aufgrund einer faktisch veränderten Bebauung in Kombination mit der aktuell im Tinsdaler Heideweg und im Tinsdaler Kirchenweg durchgeführten Verkehrsberuhigung wird ein Verkehrskollaps in diesem Bereich die zwingende Folge sein. Auch müssten planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine veränderte Infrastruktur im Bereich der Bildungsversorgung gesetzt werden, wenn eine grundlegend veränderte Bebauung im Bereich des Bebauungsplans Rissen 10 gewünscht sein sollte. Wie sich anhand der Planungsunterlagen zeigt gehen Bauvorhaben dieser Art regelmäßig mit einer weitgehenden Reduzierung des Baumbestandes einher. Noch ist Hamburg insbesondere in seinen Außenbezirken eine grüne Stadt. Dies könnte bei entsprechender Genehmigungspraxis in ein paar Jahren anders aussehen.

Wenn Gebäude der vorbeschriebenen Art zum neuen baulichen Standard werden sollen, so muss dies eine planerische Entscheidung sein, in der die Infrastruktur und die zukünftige Entwicklung des Plangebiets entsprechend berücksichtigt werden. Diese Punkte können und dürfen nicht im Ermessen der Baubehörde liegen.

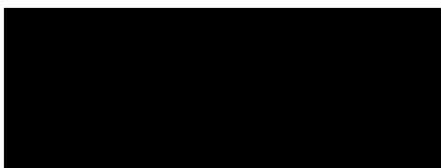
Wir regen deshalb an, dass durch einen neuen Bebauungsplan eine Begrenzung im Hinblick auf das Maß der Bebauung (insbesondere im Hinblick auf die Höhe der Gebäude) vorgenommen wird. Zudem sollte klargestellt werden, dass je Einzelhaus nicht mehr als eine Wohnung und je Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Wenn Sie unsere Ansicht teilen regen wir ferner an, dass ein Beschluss über die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans gefasst und dabei bis zur Aufstellung des Bebauungsplans eine entsprechende Veränderungsperre erlassen wird.

Wir können und wollen nicht leugnen, dass die Unterzeichnung dieses Schreibens auch durch persönliche Interessen im Hinblick auf das in der direkten Nachbarschaft geplante Vorhaben gesteuert ist. Bitte verkennen Sie aber deshalb nicht das Hauptmotiv dieses Schreibens. Uns ist durchaus bewusst, dass sich das angeregte Vorgehen auf eine etwaige Genehmigung der vorgesehenen Bebauung auf dem Grundstück Gehlenkamp ■ mit größter Wahrscheinlichkeit nicht auswirken würde. Hiergegen werden wir uns gegebenenfalls mit den diesbezüglich zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln verteidigen. Doch auch wenn eine entsprechende Bebauung auf dem Grundstück Gehlenkamp ■ erfolgen sollte, würden wir uns vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wünschen, dass es die letzte dieser Art im Gebiet des Bebauungsplans Rissen 10 wäre.

Zumindest aber wünschen wir uns, dass die Thematik erkannt wird und die notwendigen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass nicht durch Entscheidungen der zuständigen Baubehörde eine massive Veränderung des Plangebiets faktisch herbeigeführt wird, die dem ursprünglichen Planungsgedanken zuwiderläuft und das Bild des gesamten Stadtteils Rissen nachhaltig verändern würde. Dies gilt umso mehr, wenn diese Entscheidungen unter Missachtung der Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur getroffen werden, die im Bereich Bildung und Verkehr bereits jetzt deutliche Anzeichen der Überlastung erkennen lässt, ohne dass Gegenmaßnahmen ersichtlich wären.

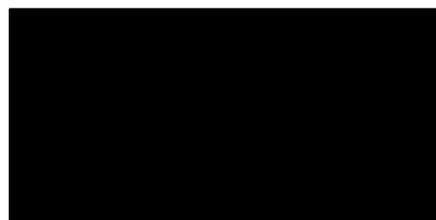
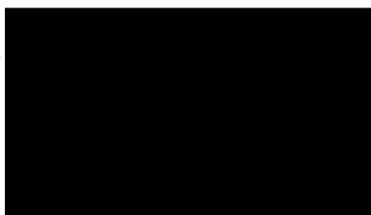
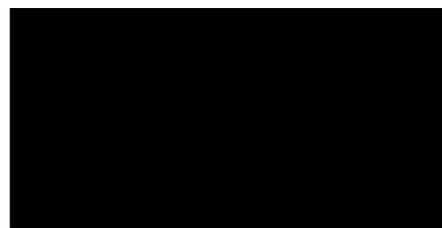
Wir freuen uns über eine Rückmeldung und stehen selbstverständlich auch für eine persönliche Erörterung unseres Anliegens, ggf. im Rahmen einer Ausschusssitzung zur Verfügung.

Mit Rückfragen oder Rückmeldungen wenden Sie sich gern an:



Mit freundlichen Grüßen

Hamburg, 26. November 2019





Exposé

Neubau von 4 exklusiven Stadthäusern im KFW 55 Standard
Gehlenkamp 12 in Hamburg Rissen

→ Grundbesitz Rissen, Bl. 136A

428 11-6363

Die Lage

Der Gehlenkamp befindet sich im Herzen von Rissen und ist eine ruhige Nebenstraße, welche geprägt durch viele neue und auch ältere Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Lage ist sehr grün und durch seine fußläufige Entfernung zum Naturschutzgebiet der Wittenbergener Heide und dem Elbstrand das Richtige für Naturliebhaber und all diejenigen, die sich gerne bei einem schönen Spaziergang am Elbstrand erholen möchten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet der Rissener Ortskern, das nahe Blankenese, sowie das Elbe Einkaufszentrum. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe. Bis zur Hamburger Innenstadt benötigt man mit dem Auto, oder den öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 20 Minuten. In Rissen befindet sich eine S-Bahn Station.



Elbstrand Wittenbergen / Wittenbergener Leuchtturm

Das Bauvorhaben

Auf dem insgesamt ca. 1233 m² großen optimal geschnittenen Grundstück im Gehlenkamp ist der Neubau von 4 exklusiven Stadthäusern geplant. Die großzügigen Stadthäuser mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 136 m² verfügen jeweils über einen Grundstücksanteil von ca. 308 m². Die Stadthäuser werden als Energieeffizienzhäuser KFW 55 in massiver Bauweise erstellt. Eine luxuriöse Ausstattung, sowie eine mit Stuckprofilen um schmückte, mit viel Liebe zum Detail geplante, architektonisch Anspruchsvolle, Putzfassade ist bei diesen Gebäuden vorgesehen.

Die Wohnfläche von 136 m² verteilt sich über drei Ebenen- Erdgeschoss, Obergeschoss, und Dachgeschoss.

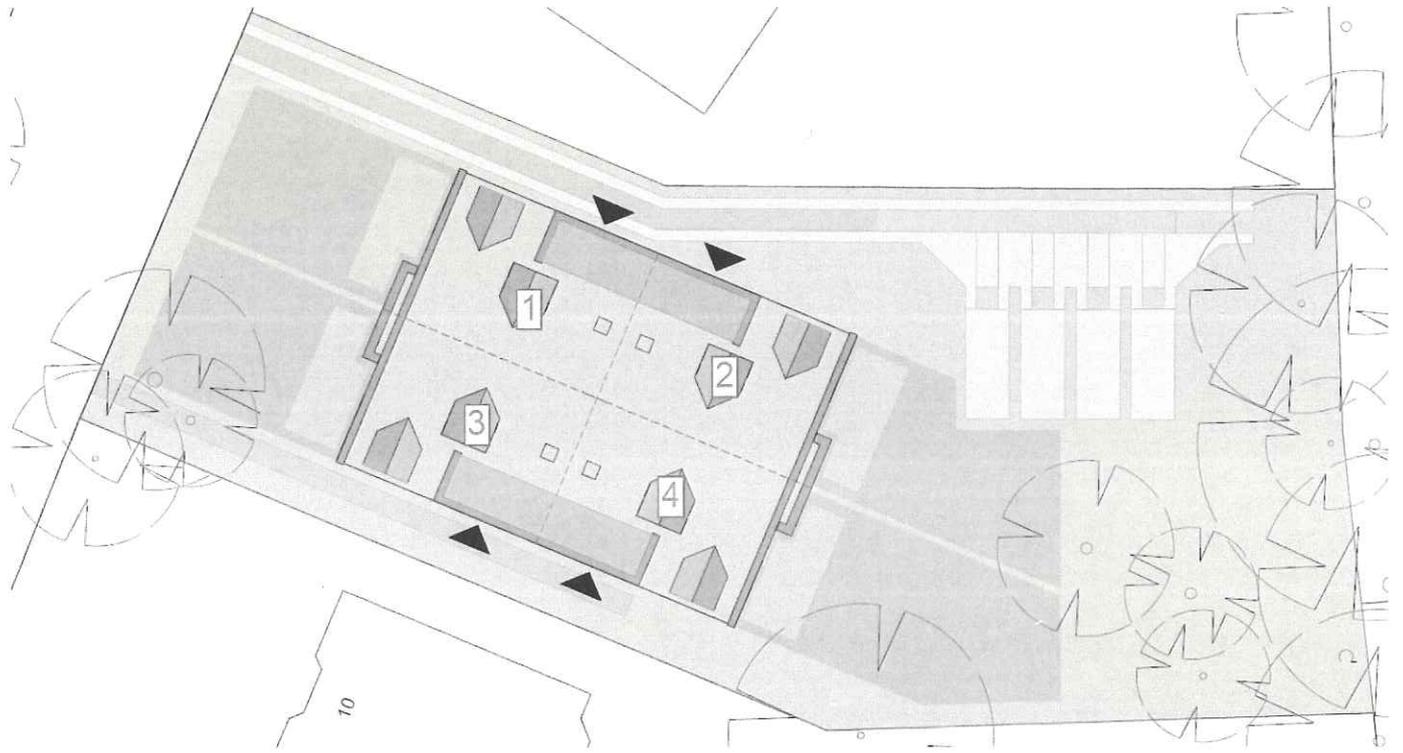
Die Stadthäuser werden bezugsfertig an die Eigentümer übergeben, inklusive fertiggestellter Außenanlagen. Großformatige Fliesen (120 x 60 cm), sowie massive Parkettdielen aus Eiche gehören neben einer umfangreichen Elektroausstattung, sowie hochwertigen Sanitärobjekten zum Programm, sodass die Stadthäuser auch von Innen einen noblen Eindruck hinterlassen und ein komfortables Wohngefühl bieten.

Die Kaufpreise verstehen sich für die bezugsfertigen Stadthäuser, inklusive Grundstücksanteil und sämtlicher Baunebenkosten für Hausanschlüsse, Außenanlagen etc. Eine detaillierte Übersicht über die umfangreiche Ausstattung können Sie der Baubeschreibung entnehmen.

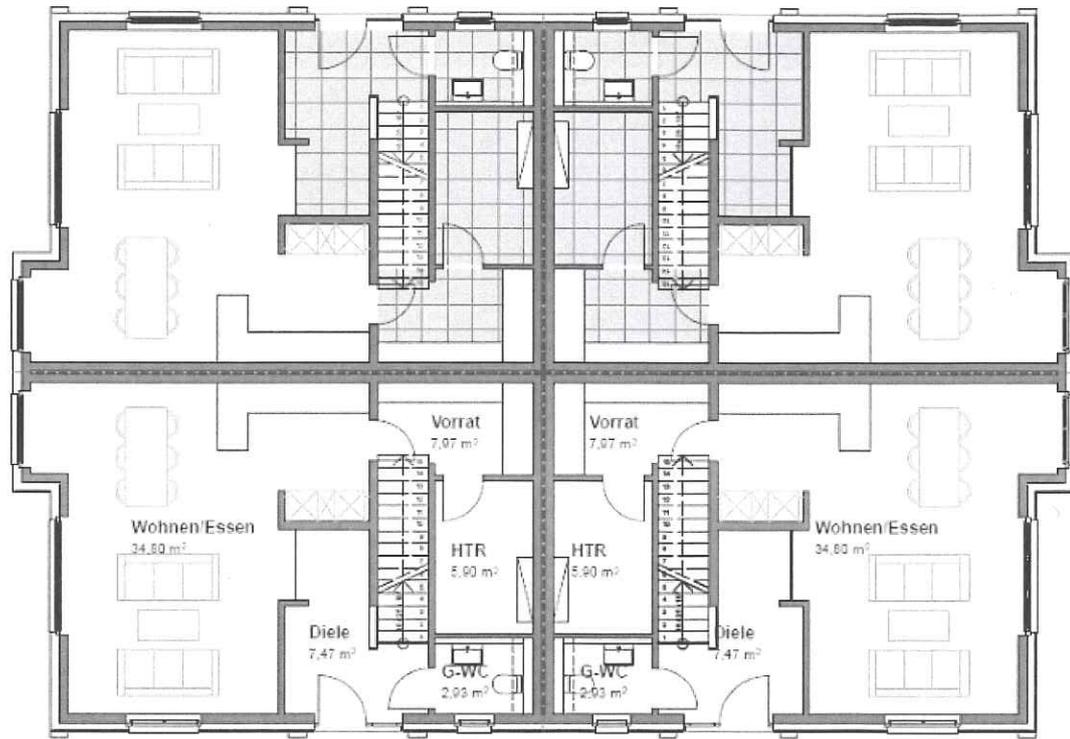
Kaufpreise:

Stadthaus Nr.1:	891.000,00 €
Stadthaus Nr.2:	897.000,00 €
Stadthaus Nr.3:	884.000,00 €
Stadthaus Nr.4:	899.000,00 €

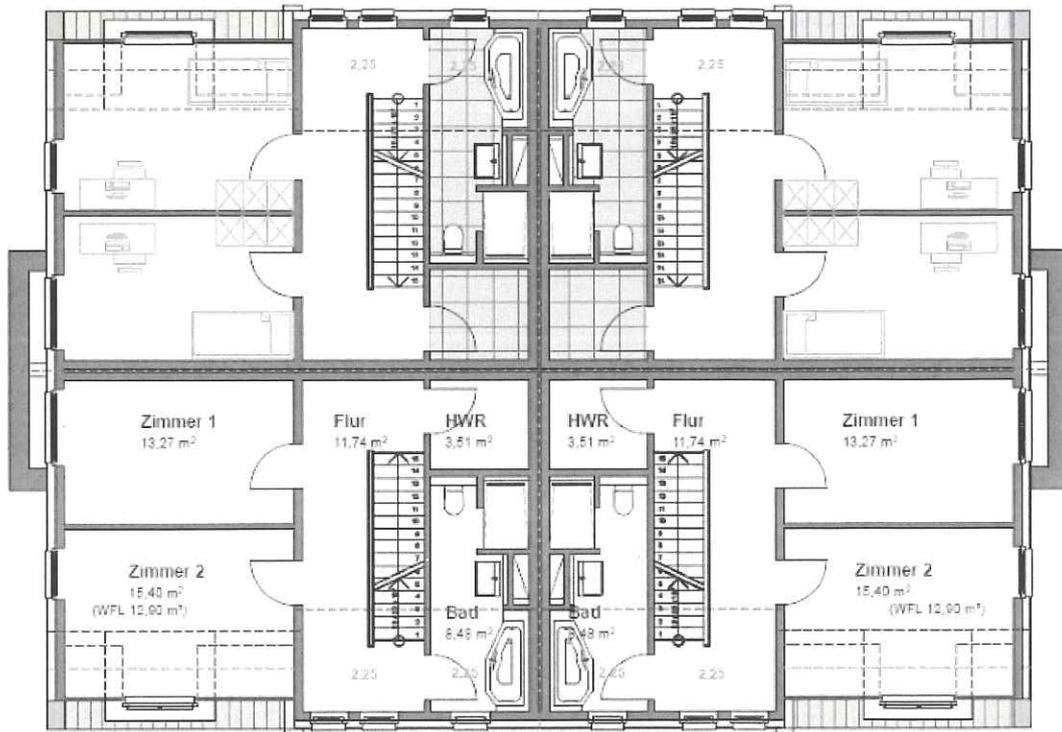
Lageplan



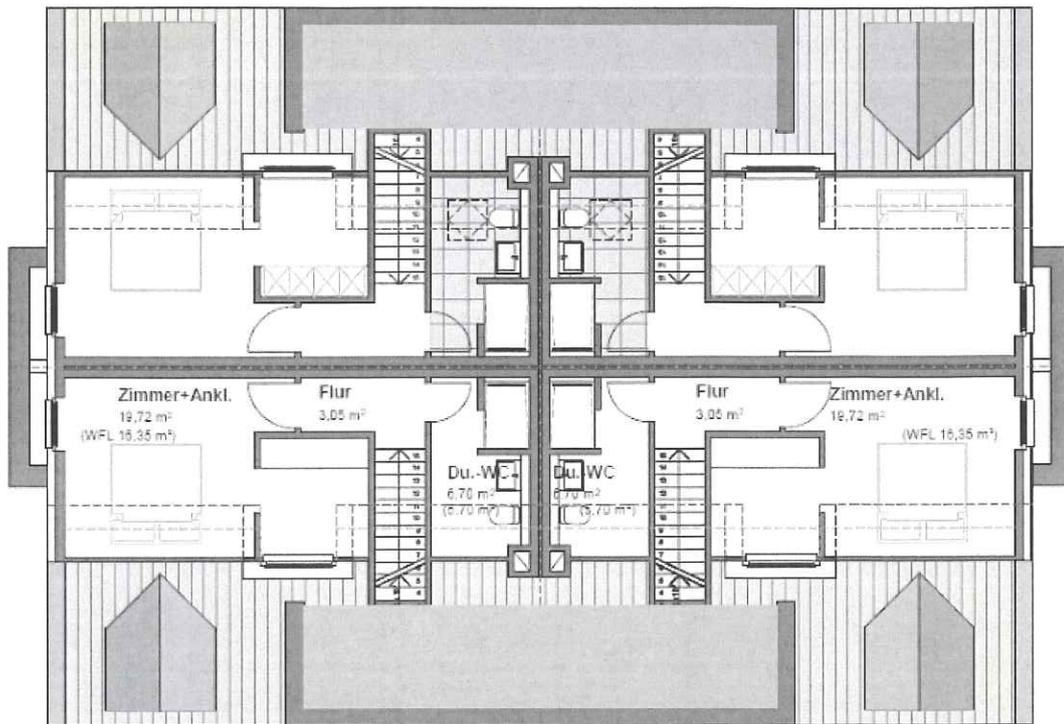
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Ansicht Nord/Süd



Ansicht Ost/West



Ansprechpartner

B & W Wohnbau GmbH
Herr [REDACTED]
Kalvslohreistraße 36a
22457 Hamburg

Mail: info@bwwohnbau.de
Mobil: 0176 / 702 105 55
Internet: www.bwwohnbau.de

Haftungsausschluss

Die Informationen in diesem Kurzexposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keinerlei Gewähr für Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen übernommen werden. Haftungsansprüche für Schäden materieller oder immaterieller Art, die auf ggf. fehlerhaften oder unvollständigen Informationen und Daten beruhen, sind ausgeschlossen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass alle Inhalte ausschließlich Informationszwecken dienen und ggf. als Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zu werten sind. Maßgeblich für den Leistungsumfang ist nicht der Inhalt dieses Kurzexposés, sondern allein die notariell beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung als Referenzurkunde zu einem ebenfalls notariell zu beurkundenden Kaufvertrag. Alle in diesem Kurzexposé veröffentlichten Texte, Bilder und Grafiken unterliegen dem Urheberrecht und anderen Gesetzen zum Schutz des geistigen Eigentums.