

Liebe Ausschussmitglieder,

anbei erhalten Sie ein weiteres Schreiben der Petent:innen der Eingabe (TOP 2) zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Henri Scheel

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Geschäftsstelle der Bezirksversammlung
BVG/6
Platz der Republik 1, 22765 Hamburg
Telefon: +49 40 428 11-1906
Fax-Nr.: +49 40 4279-02100
E-Mail: bezirksversammlung@altona.hamburg.de
E-Mail: henri.scheel@altona.hamburg.de



Unsere Datenschutzerklärung sowie die allgemeinen Informationen nach den Art. 12-14 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) finden Sie hier:
<https://www.hamburg.de/altona/datenschutzerklaerungen>

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: >

Gesendet: Dienstag, 25. Oktober 2022 14:21

An: Bezirksversammlung Altona <bezirksversammlung@altona.hamburg.de>; stadt-und-landschaftsplanung@altona-hamburg.de

Betreff: [EXTERN]-Sitzung des Planungsausschusses am 2. November 2022: Initiative für einen Ensembleschutz der Siedlung Trenknerweg/Rechtliche Überlegungen

Sehr geehrte Damen und Herren des Planungsausschusses, sehr geehrte Frau Göller-Meier, zur Ergänzung der Petition der Initiative Ensembleschutz vom 7. Oktober 2022 übersende ich Ihnen zur Vorbereitung der Planungsausschusssitzung am 2. November als ein Mitglied der Initiative nachstehende Überlegungen zum Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht, die das Begehren einer ErhaltungsVO unterstützen sollen. Ich möchte auch gerne an der Sitzung teilnehmen.

>
>
>

> 1. Bauplanungsrecht: Bauweise gem. § 22 BaunutzungsVO

> a) Die Bauweise für die Häuser auf der Westseite der Wohnanlage Trenknerweg (Bezirk Altona, Ortsteil 218) ist im Bebauungsplan Othmarschen 7 durch Verordnung vom 7. Januar 1968 festgesetzt. Als Bauweise sind nur Reihenhäuser genannt, keine Doppelhäuser. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.

> Errichtet sind auf der Westseite sieben Reihenhäuser-Zeilen mit je drei

> Hausscheiben

> (21 Häuser) , eine Zeile mit vier Scheiben(4 Häuser) und sechs Doppelhaushälften mit zwölf Häusern,insgesamt also 37 Häuser.

> Die Bauweise für die Häuser auf der Ostseite des Trenknerwegs ist im

> Baustufenplan, Bezirk Altona, Stadtteil – Flottbek Othmarschen (Ortsteile Nummer 217 und 218) vom 14. Januar 1955 bestimmt. Festgesetzt sind „Wohngebiet, zweigeschossig, offen.“ Die Festsetzung „Reihenhäuser“ und/oder „Doppelhäuser“fehlt.Es handelt sich damit um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs.3 BauGB).Die Zulässigkeit von Vorhaben – soweit der Plan keine planungsrechtlichen Aussagen trifft – richtet sich nach § 34 Bundesbaugesetz, d.h. danach ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Vorschrift dient insoweit als Planersatz.

> Auf der Ostseite des Trenknerwegs sind acht Reihenhaus -Zeilen mit je drei Reihenhäusern (24 Häuser), vier Reihenhaus -Zeilen mit je vier Reihenhäusern (16 Häuser)und vier Doppelhaushälften (8 Häuser) gebaut,zusammen also 48 Häuser. Auf beiden Seiten sind damit zusammen 85 Häuser errichtet. Davon sind 65 oder 76,47 % Reihenhäuser im Sinne von § 22 der BaunutzungsVO.Im Kern handelt es sich bei der Wohnanlage Trenknerweg somit um eine Reihenhaussiedlung.Deren Eigenart bestimmt ihren städtebaulichen Charakter .

b) Grundstücksflächen der Reihenhaussiedlung Die Grundstücksflächen der Reihenhaussiedlung umfassen insgesamt 20. 675 qm. Davon stehen je 104 m² im Alleineigentum der 85 Hauseigentümer (zusammen 8.840qm oder 42.75%) .Die übrigen 11.817 qm gehören den 85 Hauseigentümern zu je 1/85 in Bruchteilsgemeinschaft,rechnerisch 139qm pro Eigentümer. Die Flächen im Gemeinschaftseigentum waren ursprünglich nicht als Gärten, sondern zur gemeinsamen Nutzung als Grünfläche vorgesehen. Nach Abschaffung des Reichsheimstättengesetzes hat sich der Verein zur Erhaltung der Wohnanlage Trenknerweg ev. im Jahre 1993 eine Nutzungsregelung gegeben. Danach ist jeder Grundstückseigentümer berechtigt, den Teil der Gemeinschaftsfläche, der hinter seinem Grundstück liegt, im bisherigen Umfang als Garten zu nutzen (§ 1). Dementsprechend sind sie zur Pflege verpflichtet .Außerdem wird gestattet,zur Straße und den Stichwegen hin,Hecken bis zu einer Höhe von bis zu zwei Metern zu pflanzen(§3).Diese Berechtigungen werden von den Eigentümern überwiegend wahrgenommen.

>

> c) Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach § 22 BaunutzungsVO Bei

> Reihenhäusern handelt es sich um Hausgruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 BaunutzungsVO.Die Festsetzung „Reihenhäuser“beinhaltet über die Festsetzung der offenen Bauweise hinaus zusätzliche Bedingungen für die Gestaltung der Reihenhäuser, die sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und vorliegend insbesondere des Hamburgischen Obergerichtsverwaltungsgerichts ergeben.

Reihenhäuser entstehen dadurch,dass mehrere Gebäude derart zusammen gebaut werden, daß sie einen Gesamtbaukörper, d.h. eine bauliche Einheit, bilden. Die Festsetzung „Reihenhaus“bedeutet, dass die Reihenhausscheiben in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise gebaut werden. Das setzt den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände zwischen den Reihenhausscheiben voraus. Dieser Verzicht bindet die benachbarten Eigentümer in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs. Diese enge Wechselbeziehung begründet so ein nachbarliches Austauschverhältnis, dass nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf (vgl. Urteil des BVerwG vom 24.2.2000, Aktenzeichen 4C 12/98, BVerwGE 110,355ff ; Urteil des Hamburgischen OVG vom 11.9.2018-2 Bf 43/15-Open Jur 2018,6487 unter Ziff. 2.b)aa)aaa) Tz 42).

>

> d) Das Vorhaben der Initiative „Aufstockung Trenknerweg“ weicht in mehrfacher Hinsicht deutlich von den benachbarten Reihenhäusern im Bestand ab. Die aus zwei Geschossen bestehenden Reihenhäuser des Bestands sind auf der Gartenfront -Rückseite circa 5,60 m hoch ,auf derVorderfront -Nordseite dagegen 5,15m. Das Pultdach fällt von Süd nach Nord um circa 45 cm

oder 8 %. Der Dachaufbau der Initiative Aufstockung überragt die benachbarten Häuser des Bestands um 3,40m auf der Rückfront und um 2,75m auf der Vorderfront .Das Dach hat aufgrund des Ziels, zwei Drittel der Dachfläche als Wohnfläche zu gewinnen, von Süd nach Nord eine stärkere Neigung als der Bestand.Es fällt von 9 m auf 7,90 m Höhe. Das ergibt 1,10 m Höhenunterschied bzw. Gefälle von 12%. In der Version 1 der von den Architekten der Initiative „Aufstockung“ gezeichneten Ansichten sowie auf der Vorderfront des dritten Geschosses als auch auf der Rückfront sind je zwei Fenster vorgesehen. Bei der Version 2 bricht der Dachaufbau nach zwei Dritteln der Länge der Dachfläche ab und geht über in eine Dachterrasse, die das letzte Drittel umfasst. Auch hier sind auf der Vorderfront mit 9 m Höhe zwei Fenster vorgesehen, auf der Terrassenseite eine Fenstertür.

> Auf die von der Initiative Aufstockung vorgelegten Architekten-Zeichnungen (Maßstab 1:200, große und kleiner Haustyp, Version 1 und Version 2) wird verwiesen. Bereits die Erhöhung des Dachgeschosses um 3,40 m auf der Rückfront beziehungsweise um 2,75 m auf der Vorderfront bedeutet, dass die aufgestockten Häuser die benachbarten Reihenhäuser um 60,71 % beziehungsweise 53,39 % überragen. Hinzukommt eine Verstärkung der Dachneigung zwischen Rück- und Vorderfront von 8% auf 12 %, d.h. um die Hälfte.

> In der Version 2 der Architekten- Zeichnungen soll vor dem Staffelgeschoss im letzten Drittel eine Dachterrasse entstehen. Sie bietet hervorragende Einsichtsmöglichkeiten auf die Terrassen und Gärten der Nachbargrundstücke. Schließlich geht mit der Erhöhung des Gebäudes um über 60 % eine massive Erhöhung des Bauvolumens einher.

> Eine weitere erhebliche Abweichung ergibt sich bei der Verwendung des Baumaterials für den Dachaufbau. Statt Kalksandstein (verputzt und hell gestrichen) werden Vorder – und Rückseite mit Holz abgesetzt oder anderen Bauteilen in Leichtbauweise (siehe die auf den Flyern abgebildeten Fotos).

> Darüberhinaus ist zu beachten: die Aufstockung erfordert eine vollständige Erneuerung der Dachhaut des Hauses .Sie bed ab dem 1. Januar 2025 die Verpflichtung , auf der Dachfläche Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (also Photovoltaik-Anlagen) zu installieren (§ 16 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes).

> Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass die Aufstockung zu vielfältigen, erheblichen Abweichungen von den vorhandenen Bauten führt. Sie verschaffen den aufstockenden Mitgliedern der Nachbargemeinschaft vermehrte Einsichtsmöglichkeiten und - bei Installation einer Dachterrasse oder eines Dachbalkons-erweiterte Gelegenheiten zur Außennutzung, die geeignet sind, Belästigungen herbeizuführen. Das wiederum kann den Wohnfrieden in der Gemeinschaft beeinträchtigen und dadurch das nachbarliche Austauschverhältnis aus dem Gleichgewicht bringen. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nicht erfüllt. Durch die geplanten Aufstockungen sind die aneinander gebauten Häuser der Reihenhauseile nicht in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut. Vielmehr wird der Eindruck eines einseitigen Grenzabstands vermittelt und dadurch ein neuer Boden -Nutzungskonflikt ausgelöst (vgl. zu dem ähnlich gelagerten Fall eines Neubaus in einer Reihenhauseile in Hamburg-Niendorf das zitierte Urteil des OVG Hamburg vom 11.9.2018). Dabei ist zu beachten, dass die planerische Festsetzung von Reihenhäusern (und Doppelhäusern) in der offenen Bauweise nachbarschützend ist (Urteil des BVerwG vom 24. Februar 2000 – 4C 12.98 ,lexetius.com/2000,540).

> Dies erklärt auch die Tatsache, dass bisherige Einzelanträge auf Baugenehmigung zurückgewiesen worden sind.

>

> 2. Die von der Initiative Aufstockung gewünschte

> Gestaltungsverordnung zielt darauf, durch Gleichschaltung aller

> Aufstockungsinteressenten einer Reihenhauseile eine gleichförmige

> Aufstockung zu erreichen, so dass im Ergebnis ein einheitlich

> aufgestockter Baukörper entsteht. Damit sind jedoch lediglich die

> Bedingungen des Bauplanungsrechts für die betroffene Reihenhauseile

> erfüllt, nicht aber weitere bauordnungsrechtliche Bedingungen.

- > Insbesondere fällt auf, dass eine willkürliche Verteilung einheitlich
- > aufgestockter Reihenhauszeilen über die gesamte Wohnanlage ein
- > wechselhaftes und keineswegs harmonisches Bild ergeben kann. Die
- > Reihenhaussiedlung wandelt sich durch sporadischen Dachaufbauten in
- > Blöcken zu einer Splittersiedlung. Der Leiter des Fachamtes, Herr
- > Conrad, hat bereits in der Sitzung des Planungsausschusses vom
- > 15.6.2022 zur Initiative Aufstocken im Trenknerweg zutreffend darauf
- > hingewiesen, daß die Bereitstellung von mehr Wohnfläche vermutlich die
- > Aufgabe der einheitlich gestalteten Siedlung bedeuten würde
- > (Niederschrift, S.4). In der Tat würden die aufgestockten
- > Reihenhauszeilen wie Barrieren wirken, die die Reihenhäuser im Bestand
- > abriegeln. Hinzukommt, daß

eine Gestaltungsverordnung nicht in jeder Hinsicht so enge Kriterien vorgeben kann, dass bei jeder Aufstockung einer Reihenhauszeile ein einheitliches Bild entsteht. Vielmehr ist anzunehmen, dass Spielräume in der Gestaltung zu unterschiedlichen Zeiten auch zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Da wir hier mit Blick auf die avisierten 85 Reihenhäuser und Doppelhäuser über einen sehr langen Zeit Horizont reden, muss auch beachtet werden, dass sich der Zeitgeschmack in der architektonischen Gestaltung laufend wandelt. Die bestehende harmonische Einheitlichkeit wird dadurch über einen längeren Zeitraum hinweg aufgelöst. Die Aufstockungsvorhaben widersprechen somit bereits nach Anzahl, Lage und Umfang der Eigenart des Baugebietes der Wohnanlage Trenknerweg und sind schon deshalb unzulässig (§ 15 Abs. 1 Satz eins BaunutzungsVO). Sie fügen sich entgegen §34 BBauG nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

>

> 3. Die Aufstockungen sind auch deshalb unzulässig, weil von Ihnen Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BaunutzungsVO). Sämtliche Dächer der 85 Häuser der Anlage sind pultähnlich gestaltet. Sie sind entweder nach Süd Nord oder Ost West ausgerichtet. Sie verfügen somit durchweg über ein erhebliches Solarpotenzial für die Installation von Photovoltaik-Anlagen oder Solarmodulen für Solarthermie.

> Die Eignungsflächen und Solarpotenziale sind im Hamburger Solaratlas veröffentlicht, der auch die Reihenhaussiedlung Trenknerweg teilweise abdeckt. Der Atlas zeigt für die Reihenhäuser im Trenknerweg durchweg Solar-Eignungsflächen von mindestens 20 m². Soweit bekannt, sind bisher Photovoltaik-Anlagen beziehungsweise Solarmodule auf vier Häusern installiert. Bei einem Flachdach mit Neigung bis zu 10° muß die Solarinstallations-Eignungsfläche mindestens 20qm groß sein, um diesen Begriff zu erfüllen (§ 2 Abs.5 der Hamburgischen Klima-Schutz-UmsetzungspflichtVO, www.hamburg.de/Klimaschutzgesetz/14754366/Pflicht – zur – Installation – von – photovoltaikanlagen, Seite 4).

> Eine Aufstockung der Bestandsbauten um 3,40 m in der Höhe führte dementsprechend mit Sicherheit zu einer Beeinträchtigung der Solareibung. Wie erwähnt, haben schon vier Eigentümer der Solaranlagen auf ihrem Dach installiert. Der Eigentümer Dr. Landmann, der auf seinem Dach eine Photovoltaik-Anlage betreibt, hat ermittelt, dass er bei Aufstockung der Reihenhäuser mit in den Nrn. 85 ,87 ,89 und 91, die etwa 16-18 m südöstlich entfernt liegen, das ganze Jahr über 5 bis über 20% der jetzigen Sonneneinstrahlung verloren geht. Herr Dr. Landmann wird hierzu gesondert schriftlich Stellung nehmen.

> Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass die Dachaufstockung eine Erneuerung der Dachhaut bedeutet, die -wie erwähnt -vom Eigentümer die Installation eine Fotovoltaik -Anlage verlangt (§ 16 Abs. 3 Hamburgisches Klimaschutzgesetz).

> Ergebnis: wer aufstockt, gewinnt den besten Platz an der Sonne, während die nördlich gelegenen Bestandsbauten erhebliche Verschattung und damit auch Verluste an Solarpotenzial hinnehmen müssen. Die Eigentümer, die bereits jetzt die Solarenergie nutzen, und die zahlreichen weiteren potentiellen Solar- Nutzer, werden abriegelt.

Das widerspricht der in § 16 Abs. 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes enthaltenen Verpflichtung zum Vorhalten einer Anlage zur Stromerzeugung durch Nutzung solarer Strahlungsenergie:

„ Die Stadt Hamburg strebt langfristig an, dass alle geeigneten Dachflächen in Kombination mit Gründächern und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Schutzes von Bäumen im Stadtgebiet soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar zur Stromerzeugung durch die Nutzung solare Strahlungsenergie genutzt oder zur Verfügung gestellt werden“.

Ihre Ausformung findet diese Verpflichtung bereits seit 1. Juli 2021 in der Regelung des § 17 Abs. 1 Hamburgisches Klimaschutzgesetz, wonach Eigentümer bei Austausch oder nachträglichen Einbau einer Heizungsanlage gehalten sind, mindestens 15 % des jährlichen Wärme Energiebedarfs durch erneuerbare Energie zu decken.

> Verletzt ist die drittschützende Norm des § 30 Abs.1 BBauG i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO unter Anwendung des Gebots der Rücksichtnahme.

> Die Unzumutbarkeit ist umso gravierender, als sich nach dem Jahressteuergesetz 2022, das sich zur Zeit im Gesetzgebungsverfahren befindet, ab 2023 für die Betreiber kleiner und mittlerer Solarkraftwerke (bis 30 KW) weitere erhebliche Vergünstigungen ergeben, die die Gewinnung von Solarenergie massiv fördern sollen:

> 1. Auf den Kauf und die Installation der Solaranlage (einschließlich

> Stromspeicher) ist keine Umsatzsteuer zu zahlen; 2.Die Vergütung für die Einspeisung von Solarstrom in das öffentliche Netz wird erheblich erhöht(auf bis zu 13 cent/kwh).

> 3.Die Erlöse aus der Einspeisung von Strom in das öffentliche Netz

> sind von der Einkommensteuer befreit; 4. Bei einem Jahresumsatz von 22.000 € sind die Betreiber solcher Anlagen Kleinunternehmer, die keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen.

Die erhebliche Beeinträchtigung der Solarinstallationseignung von Dächern der betroffenen Eigentümer führt dazu, dass sie aufgrund der Verschattung die Nutzung von Solarstrom nicht oder nicht in dem Umfang wahrnehmen können wie dies verlangt ist und stattdessen auf das Angebot gewerblicher Stromerzeuger zurückgreifen müssen. Deren Preise liegen um ein Vielfaches höher als etwa die Vergütung für die Einspeisung von Solarstrom in das öffentliche Netz:Während der Betreiber einer kleinen Anlage mit Eigenverbrauch bei Einspeisung 8,20 Cent pro kwh erhält,müsste er bei einem gewerblichen Anbieter in Hamburg aktuell ca. 43 Cent/kwh zahlen. Die Beeinträchtigung ist auch städtebaulich relevant,weil die Erfüllung der Solarverpflichtung nur dann greift,wenn sie bauplanungsrechtlich integriert ist.

Im Ergebnis bedarf die städtebauliche Eigenart der Reihenhaussiedlung Trenknerweg aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt der Erhaltung nach Maßgabe einer ErhaltungsVO gem.§ 172 BauGB.

>

> Hamburg,den 25.Oktober 2022

Rechtsanwalt