



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 132 „Stellau“

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuchs vom 09.11.2022 bis 09.12.2022

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs

Vorlage zur Kenntnis für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Inhaltsverzeichnis

Bürger:in 1, 13.11.2022	3
Bürger:in 2, 14.11.2022	4
Bürger:in 3, 16.11.2022	6
Verein 1, 06.12.2022	7
Bürger:in 5, 06.12.2022	10
Bürger:in 6, 07.12.2022	12
RA für Bürger:in 7, 07.12.2022	17
Bürger:in 8, 09.12.2022	38

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
1.	Bürger:in 1, 13.11.2022	
1.1	Wir legen erneut Einspruch ein gegen den neuen Bebauungsplan-Entwurf der u. a. unser Grundstück, Buchwaldstraße 13, Flurstück 1857, betrifft!	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.2	<p>Wir sind nach wie vor nicht bereit, Teile unseres Grundstücks der FHH zu überlassen oder zu verkaufen, unser hinteres Grundstück ist ein Nutz- und Ziergarten, der in 25 Jahren mit Obstbäumen, Sträuchern usw. gewachsen ist. Außerdem gibt es 2 große Magnolien, div. große Eiben, eine große KugelSumpfeiche usw., diese Anpflanzungen dienen der Vogelwelt als Brutplätze und Nahrungsquellen.</p> <p>Sie teilten uns seinerzeit mit, dass auch unser Grundstück durch höchst-richterliche Entscheidung nicht mehr betroffen ist.</p> <p>Nun gibt es neu Rahlstedt 132 und alles wird wieder "aufgerollt".</p>	<p>Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche verpflichtet Grundeigentümer:innen nicht, die Flächen zu verkaufen. Vielmehr bewirkt die Festsetzung, dass im Falle eines zukünftigen Verkaufes des Grundstückes die Stadt über ein Vorkaufsrecht an der festgesetzten Grünfläche verfügt. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) beabsichtigt langfristig, wie teilweise bereits erfolgt, die für die Umsetzung der öffentlichen Parkanlage erforderliche Flächen ggf. auch freihändig zu erwerben.</p> <p>Auch bei Umsetzung einer Wegeverbindung verbleibt der überwiegende Teil des Grundstücks im rückwärtigen Bereich für eine private Gartennutzung erhalten.</p> <p>Siehe hierzu auch ergänzend unter 7.9.</p>
1.3	<p>Die Arbeitsgemeinschaft Naturschutz und die NABU sprechen sich eindeutig gegen die neu geplante Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand aus dringend gebotenen Gründen des Naturschutzes und des Klimaschutzes aus!</p> <p>Diese einmalige Auenlandschaft mit der vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt - mitten in Rahlstedt – soll nun zerstört werden, damit Gassigänger mit frei laufenden und badenden Hunden sowie rasenden Radfahrern ihren "Erlebnispfad" haben.</p>	<p>Der NABU und die Arbeitsgemeinschaft Naturschutz äußern in ihren Stellungnahmen (im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB) keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird jedoch eine Umplanung des Weges gefordert, mit der Maßgabe, einen weniger breiten Weg herzustellen und die bachbegleitenden Bäume und Teiche zu erhalten.</p> <p>Der B-Plan setzt insoweit lediglich öffentliche und private Grünflächen fest, nimmt jedoch keine abschließende Wegeplanung vor. Daher kann dem Anliegen insoweit nicht durch veränderte Festsetzungen nachgekommen werden. Die Planung und Umsetzung des Wanderweges innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche erfolgt in einem nachgelagerten Verfahren.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>Dabei soll die Wegebreite auf das unbedingte erforderliche Maß reduziert werden und der vorhandene Baumbestand und die betroffenen Teiche nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Dies dient der Sicherung der Grünstrukturen, auch als Lebensräume für die Tierwelt.</p> <p>Beeinträchtigungen der Tierwelt in der Bauphase für einen zukünftig geplanten Wanderweg können durch geeignete Maßnahmen vermindert und ausgeglichen werden.</p>
1.4	<p>Wurden Erhebungen angestellt, wie die Benutzungsfrequenz dieses Weges ist - zu allen Jahreszeiten?</p>	<p>Mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage wird beabsichtigt, die bestehenden Naherholungsmöglichkeiten zu erweitern und deren Attraktivität zu erhöhen. Der Lückenschluss südlich der Stellau stellt hierzu einen erheblichen Beitrag dar. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nutzung im Rahmen einer durchgehenden Wegeverbindung verstärkt, so dass es nicht zielführend erscheint, die aktuelle Benutzer:innenfrequenz zu erheben. Dies ergäbe keine belastbaren, repräsentativen Hinweise auf die zu erwartende Nutzung nach Realisierung.</p> <p>Zum Grünen Netz siehe auch unter 3.4.</p>
1.5	<p>Weiterhin gebe ich noch zu bedenken, dass der Weg an der Stellau (Brücke) oft ein lauter Drogentreffpunkt ist - nimmt überhand im Sommer - ist den Anwohnern allesamt bekannt. Wenn der Weg nun breit weitergeführt wird- wird sich auch diesbezüglich die Situation der Tierwelt verschlechtern.</p> <p>Direkt am Weg liegen die ruhigen Privatgärten.</p>	<p>Unrechtes Verhalten wie Drogenkonsum kann kein Maßstab für die gewählte Festsetzung sein und liegt nicht im städtebaulichen Regelungsbereich eines Bebauungsplanes.</p>
2.	Bürger:in 2, 14.11.2022	
2.1	<p>Ich lege hiermit form- und fristgerecht erneut Einspruch gegen o.a. Bebauungsplan-Entwurf ein.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Teile unseres Grundstückes sollen für eine Verbreiterung des öffentlichen Weges an der Stellau für Fußgänger und Radfahrer umgewandelt werden.	
2.2	<p>Ich möchte darauf hinweisen, dass sich auf unserem Grundstück ein über hundertjähriger ca. 200 m² großer Naturteich (kein Folienteich) mit einer Eisvogelhöhle befindet. Die Naturfische, die in dem Teich reichlich vorhanden sind, benötigt der Eisvogel als Nahrung. Da der Teich bis ca. einen Meter an die Grundstücksgrenze heranreicht, würden große Teile des Teiches einer Verbreiterung des Weges zum Opfer fallen.</p> <p>Ebenfalls grenzt mein Grundstück eine über sechzig Jahre alte Buchenhecke mit vielen Nistplätzen für die Vogelwelt ab. Diese Heck müsste ebenfalls entfernt werden.</p> <p>Auch habe ich im hinteren Teil meines Grundstückes viele Büsche und Bäume, die dann auch teilweise gefällt werden müssten.</p>	<p>Die öffentliche Grünfläche wird im Verlauf der betroffenen Privatgrundstücke mit einer Breite von 6 m festgesetzt. In welcher Breite eine zukünftige Wegeverbindung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche hergestellt oder der bereits existierende Weg verbreitert wird, unterliegt der Ausführungsplanung.</p> <p>Auch die Festlegung des Wegeverlaufs erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für den geplanten zukünftigen Wanderweg. Grundsätzliche Aufgabe einer zukünftigen Ausführungsplanung ist, den dann aktuell vorhandenen Baumbestand und die unter Umständen betroffenen Teiche nach Möglichkeit zu berücksichtigen und zu schonen. Siehe zur Breite des Weges auch 1.3.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 132 wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abarbeitung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (Kartierungen) sowie eine flächenscharfe Biotopkartierung der Teiche.</p> <p>Rodungen von Bäumen und Gehölzen im Zusammenhang mit der zukünftig geplanten Herstellung eines Wanderweges entlang der Stellau sollen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Ersatzpflanzungen sollen soweit möglich im räumlichen Zusammenhang unter Verwendung standortgerechter heimischer Pflanzen erfolgen.</p>
2.3	Aus allen diesen oben genannten Gründen werde ich keine Teile meines Grundstückes an die Stadt Hamburg verkaufen oder überlassen.	Zu Grundstücksverkauf/Grundstückserwerb siehe auch unter 1.2

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
3.	Bürger:in 3, 16.11.2022	
3.1	Wir legen hiermit form- und fristgerecht Einspruch gegen den o.a. Bebauungsplan-Entwurf ein.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3.2	Ein ca. 2,00 m breiter Streifen auf der Rückseite unseres Grundstückes, in gesamter Breite, soll für die geplante Verbreiterung des öffentlichen Weges, An der Stellau, für Fußgänger und Radfahrer umgewandelt werden.	
3.3	<p>Unabhängig dessen das wir keine Teile unseres Grundstückes verkaufen oder abtreten werden weisen wir darauf hin das in diesem Bereich eine sehr alte Buche, Baum Nr. 117 mit einem Stammumfang von 3,30 in 1,0 m Höhe gemessen, Höhe ca. 25,00 m befindet. Diese Buche müsste für die geplante Verbreiterung gefällt werden. Weiterhin befinden sich in diesem Bereich auch noch 2 Birken mit einem Stammumfang von 1,20 m, Baum Nr. 115 und 116. Auch diese Birken müssten für diese Maßnahme gefällt werden.</p> <p>Nicht nur auf unserem Grundstück, sondern auch auf den Nachbargrundstücken befinden sich mehrere sehr alte Bäume die für diese Maßnahme gefällt werden müssten.</p>	<p>Zu Grundstücksverkauf/Grundstückserwerb siehe auch unter 1.2</p> <p>Zur Breite des Weges siehe auch unter 1.3</p> <p>Zum Baumbestand, siehe auch unter 2.2</p>
3.4	<p>Wurde dies aus Naturschutzrechtlichen Aspekten geprüft und von dem Naturschutzreferat bewilligt?</p> <p>Des Weiteren bezweifeln wir die Sinnhaftigkeit dieser geplanten Maßnahme aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der jetzt vorhandene Weg wird von Fußgänger und Fahrradfahrer aus unserer Sicht nur wenig genutzt. • Wurden Zählungen zu der jetzigen Nutzung des vorhandenen Weges von Fußgängern und Fahrradfahrern durchgeführt die ein solche Maßnahme rechtfertigen? 	<p>Das „Grüne Netz“, die Verbindung von grüingeprägten Landschaftsachsen und dem ersten und zweiten Grünen Ring mit den kleineren und größeren Park- und Grünanlagen, ist für die städtische Umwelt und Lebensqualität von sehr großer Bedeutung. Es dient nicht nur der Naherholung, sondern in vielfacher Weise auch den kleinen und großen Wegen zu Fuß oder per Fahrrad zu Schule und Arbeit. Der Bebauungsplan schafft mit seinen Ausweisungen die Grundlage für eine im Landschaftsprogramm vorgesehene landschaftsgerechte Verbesserung</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<ul style="list-style-type: none"> Wurden andere Alternativen zur Verbreiterung des Weges, wenn diese Maßnahme überhaupt sinnvoll wäre, vorgelegt und geprüft? 	<p>des Stellau-Grünzuges. Dabei werden die Belange des Naturschutzgesetzes bezüglich des Baumschutzes und des Artenschutzes berücksichtigt.</p> <p>Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durchgängige die Stellau begleitende öffentliche Parkanlage geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass eine durchgängige Wegeverbindung durch eine höhere Anzahl an Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen genutzt wird, als die aktuell unterbrochene Wegeverbindung.</p> <p>Zur Bedarfserhebung Fußgänger:innen siehe auch unter 1.4</p> <p>Eine Alternativenprüfung im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen hat im Rahmen der Grundlagenermittlung stattgefunden. Siehe hierzu auch 7.14.</p>
3.5	<p>Wie schon oben angeführt werden wir zu keiner Zeit einen Teil unseres Grundstücks für derartige Maßnahmen an die Stadt Hamburg verkaufen oder abtreten.</p> <p>Wir weisen bereits jetzt schon darauf hin, dass wir, wenn der Bebauungsplan beschlossen / verabschiedet wird, rechtliche Schritte dagegen einleiten werden.</p>	<p>Zu Grundstücksverkauf/Grundstückserwerb siehe auch unter 1.2</p> <p>Zur Ausführungsplanung siehe auch unter 2.2</p> <p>Der Rechtsweg ist im Rahmen der Gesetze gegeben.</p>
3.6	Anlage: 3 Fotos	Die Fotos sind in der Originalstellungnahme enthalten.
4.	Verein 1, 06.12.2022	
4.1	<p>Bedenken- Widerspruch gegen Teile der Umsetzung.</p> <p>Das Kinderhaus Rahlstedt e.V. nutzt den Teil des Flurstückes 1852 der zum öffentlichen Weg werden soll als Spielfläche für die 85 Kinder. Wenn der Weg an dieser Stelle wie geplant verbreitert wird, gibt es keinen Zugang zwischen dem Kita-Gelände und dem Spielgrundstück mehr.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gewährleistet eine Durchgängigkeit für die Allgemeinheit. Demnach könnte ein grünanlageninterner Weg zukünftig auch als Wegeverbindung zwischen dem Kita-Gelände und dem Spielgrundstück genutzt werden. Eine Nutzungseinschränkung liegt insoweit nicht vor.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Auch würde ein erheblicher Teil des Spielgrundstückes wegfallen, was die Spiel-, Lern- und Bewegungsmöglichkeiten der Kinder erheblich einschränken würde.</p>	<p>Wie oben beschrieben, ist die geplante öffentliche Grünfläche südlich der Stellau für die Allgemeinheit nutzbar. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wären ca. 300 qm auf dem Flurstück 1852 betroffen, der größte Teil im Bereich des bereits vorhandenen Weges. Der größte Teil des Flurstücks bleibt weiterhin privat nutzbar. Der privat genutzte Teil des Grundstückes kann auch weiterhin durch Einfriedungen von der öffentlichen Grünfläche abgetrennt werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die örtlichen Besonderheiten sowie Erfordernisse berücksichtigt.</p> <p>Zur Ausführungsplanung siehe auch unter 2.2</p>
4.2	<p>Durch die Erhöhung des Weges im Bereich des Flurstücks 1852 wurden bei Hochwasser Überflutungsflächen wegfallen, noch mehr Wasser würde sich vor der Unterführung unter der Rahlstedter Straße stauen, was zu Überflutungen in den Häusern Rahlstedter Str. 112 und 114 führen könnte. Schon jetzt hatten wir in dem Bereich in den letzten Jahren häufiger Hochwasser mit einer Höhe von 22 m üNN bei dem die Garagen in der Rahlstedter Str. 114 unter Wasser stehen. 2007 ist das Hochwasser durch die Regenwasser-Entwässerungsleitungen auf Grundstück der Rahlstedter Str. 112 gelaufen und ist ins Souterrain eingedrungen. Durch den Einbau einer Hebeanlage für das Regenwasser konnte das bei den folgenden Hochwassern verhindert werden. Wenn das Wasser durch die Einengung der Stellau aber weiter steigt würde es über die Zuwege auf Grundstück und dann ins Haus laufen. In den Unterlagen habe ich keine zusätzlichen Überflutungsflächen gefunden, die bei zu erwartenden stärkeren Starkregenfällen notwendig werden. Wenn das Wasser ins Souterrain unseres Hauses läuft, ist es auch schnell im Aufzugsschacht was zur Folge hat, dass dieser aus Sicherheitsgründen nicht mehr betrieben werden kann und die 5 Rollstuhlfahrer*innen das Haus nicht mehr verlassen können bis alles wieder trocken gelegt ist. Auch die Krippengruppen der Kita könnten über Wochen</p>	<p>Im Rahmen der Ausführungsplanung (siehe hierzu auch 2.2) wird außerdem die Ausführung des Weges im Hinblick auf die potentielle Versickerungsfähigkeit und Entwässerungseigenschaften geprüft. Jedoch bleibt im Einzugsbereich von Gewässern natürlicherweise die Gefahr von Überflutungen im Fall extremer Regenereignisse bestehen. Eine Einengung der Stellau oder sonstige Erhöhung von Gefährdungspotentialen ist nicht vorgesehen.</p> <p>In dem bereits festgestellten Bebauungsplan Rahlstedt 127 wird zudem in § 2 Nr. 17 folgendes geregelt: <i>„In den Wohngebieten ist mit Ausnahme der mit „(1)“ bezeichneten Fläche das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist eine Rückhaltung und gedrosselte, verzögerte Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Siel zulässig.“</i> Auch der Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 132 sieht eben diese Festsetzung vor: <i>„Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung</i></p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>nicht stattfinden bis der Estrich im Souterrain vollständig getrocknet ist. Von dem finanziellen Schaden ganz zu schweigen.</p> <p>Unvollständige Liste der Zeiten in denen das Hochwasser die Marke von 22m üNN am Pegel 77 Rahlstedter Str. erreicht hat und damit den Weg (und anfänglich auch das Souterrain) überflutet hatte: 20.07.07, 07.12.2007, 22.01.2008, 12.02.2011, 22.05.2013, 07.06.2016 (weitere Daten können bei der zuständigen Stelle der BSU erfragt werden)</p> <p>Grundsätzlich befürworten wir den Ausbau als Rad- und Wanderweg, fordern jedoch eine Planungskorrektur in der - die Spielfläche der Kita und deren eingezäunter Zugang erhalten bleibt - sowie die Schaffung von ausreichenden Überflutungsflächen.</p> <p>Verortung:</p>  <p><small>Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Namensnennung: "Freie und Hansestadt Hamburg"</small></p>	<p><i>im Einzelfall nicht möglich sein, ist es nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Sied einzuleiten.“</i></p> <p>Ziel ist es, die öffentlichen Siele und Gewässer zu entlasten, so dass das Niederschlagswasser auf dem privaten Grund versickern oder genutzt werden muss. Alle bestehenden Genehmigungen unterliegen dem Bestandschutz.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
4.3	Anlage: 6 Fotos	Die Fotos sind in der Originalstellungnahme enthalten.
5.	Bürger:in 5, 06.12.2022	
5.1	Gegen den in Ihrem Amt im Zeitraum vom 9. November bis 9. Dezember 2022 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Rahlstedt 132“ möchte ich gern nachfolgenden Einwand vorbringen:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
5.2	<p>In Ihrer „Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 132 (Verfahrensstand: Fassung zur Öffentlichen Auslegung)“ in der Ziff. 3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen (Seite 7) führen Sie unter dem Punkt „Artenschutzfachbeitrag“ unter anderem an:</p> <p><i>„...daher sind aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu erwarten.“</i></p> <p>Hierzu berufen Sie sich auf einen in ihrem Auftrag erstellten „Artenschutzfachbeitrag für das Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 132“ vom IfAÖ Institut für angewandte Ökosystemforschung GmbH vom 27.06.2022 (u.a. down zu laden unter: https://bauleitplanung.hamburg.de/)</p> <p>Im Artenschutzbeitrag unter Ziff. „3.11 Säugetiere“ auf Seite 25 des Fachbeitrags wird u.a. angeführt:</p> <p><i>„... das potenzielle Vorkommen des Fischotters als sehr gering eingestuft. Und da die Bauarbeiten, gerade im Bereich von Wohngegenden, überwiegend tagsüber stattfinden sind keine Beeinträchtigungen des Fischotters zu erwarten.“</i></p> <p>Als direkter Anrainer im Bereich Amtsstraße beheimaten wir auf unserem See-Grundstück direkt am Bachlauf der Stellau neben diverse schützenswerte Tierarten wie Eisvögel, Fischreiher, ... auch einen Fischotter. Bei dem von Institut als „gering eingestufte Vorkommen des Fischotters“ handelt es sich demnach um eine Fehleinschätzung, denn</p>	<p>Das Vorkommen eines Fischotters ist für die Stellau bisher nicht belegt. Sofern er hier gesichtet würde, wäre die Stellau ein untergeordneter Teil seines Reviers, das durch die Wandse gebildet wird.</p> <p>Für die genannten Tierarten kann aber konstatiert werden, dass sich durch vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes weder das Tötungs- und Verletzungsrisiko für die betroffenen Individuen erhöht, noch dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wären. Eine artenschutzgerechte Planung kann damit im Zusammenhang mit ggf. weiteren Folgeverfahren gewährleistet werden.</p> <p>Der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans stehen somit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.</p> <p>Das Foto des Fischotters ist in der Originalstellungnahme enthalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>der seit ca. 2018 am Stellau-Ufer lebende Fischotter wurde bereits fotografisch erfasst und dokumentiert, zuletzt per Wildkamera auf unserem Grundstück am 18.11.2022 (siehe Fotos anbei).</p> <p>Wie Sie sicherlich wissen, unterliegt insbesondere der Fischotter international dem Schutzstatus der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL 92/43/EWG) und gilt demnach als streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.</p> <p>Demnach fällt der Fischotter unter Anhang II der Berner Konvention von 1979. Diese soll den Schutz empfindlicher und gefährdeter Arten einschließlich wandernder Arten und ihrer Lebensräume gewährleisten. Es ist verboten diese "streng geschützten Tiere" zu beunruhigen, zu töten und ihre Brut- und Raststätten dürfen weder beschädigt noch zerstört werden.</p> <p>In Deutschland gehört der Fischotter zu den streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und steht seit 2009 auf der sog. Roten Liste der gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Tierarten.</p> <p>Durch das von Ihnen geplante Bauvorhaben eines Wanderwegs entlang der Stellau („Rahlstedt 132“) würde der Lebensraum des Fischotters unwiederbringlich zerstört (Tötungsverbot, Störungsverbot, Zerstörungsverbot von Ruhestätten), was ein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 -3 BNatSchG. darstellen würde.</p> <p>Daher möchte ich Sie bitten, von Ihrem Bauvorhaben „Rahlstedt 132“ abzusehen – vielen Dank.</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
6.	Bürger:in 6, 07.12.2022	
6.1	Hiermit wiederhole ich als Eigentümerin des unter der Ordnungsziffer 36 im Ortsteil 526 mit Flurstück 1984 näher bezeichneten Grundstücksmeinen bereits am 31. Januar 2016 und früher erteilten Einspruch gegen die Festsetzung: Bebauungsplan 132 Entwurf	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
6.2	<p>Das Ziel, die „Erlebbarkeit des Gewässerraumes Stellau-Grünzug mit einer Parkanlage für die Allgemeinheit“ zu sichern, lässt eine ideologische und politische Willenserklärung erkennen, stellt aber keine tragfähige planerische Konzeption dar.</p> <p>Abgesehen davon ist die Stellau in niederschlagsarmen Monaten nahezu ausgetrocknet, so dass während dieser Zeit eine Erlebbarkeit des Gewässerraumes unmöglich ist. Diese Feststellung wurde bereits in der Urteilsbegründung gegen den Entwurf des Bebauungsplans vor dem Hamburgischen OVG, Urteil vom 20.04.2017, vorgetragen und kann nur wiederholt werden.</p>	<p>Mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage wird beabsichtigt, die bestehenden Naherholungsmöglichkeiten zu erweitern und deren Attraktivität zu erhöhen. Der Lückenschluss südlich der Stellau stellt hierzu einen erheblichen Beitrag dar.</p> <p>Die Ausgestaltung der Nutzung der öffentlichen Parkanlage, insbesondere die Planung einer Wegeverbindung unterliegt der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung (siehe hierzu auch unter 2.2). Die Erlebbarkeit eines Gewässerlaufes hängt von vielen Faktoren ab und unterliegt dem subjektiven Empfinden des Individuums.</p>
6.3	<p>Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf den Grundstücken südlich der Stellau zwischen Amtsstraße und Eilersweg stellt de facto eine Enteignung der Grundstückseigentümer dar.</p> <p>Ich werde mich gegen den willkürlichen Eingriff und die damit verbundene teilweise Enteignung von meinem Grundstück, dass ich seit über 40 Jahren als mein Zuhause betrachte, mit allen rechtlichen Mitteln wehren.</p>	<p>Zu Grundstücksverkauf/Grundstückserwerb siehe auch unter 1.2</p> <p>Die Festsetzung eines Bebauungsplans hat keine enteignende Vorwirkung. Es wäre im hypothetischen Enteignungsfall ein eigenständiges Enteignungsverfahren durchzuführen. Die Freie und Hansestadt Hamburg verfolgt weiterhin das Ziel der Umsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Wegeverbindung durch mittel- bis langfristigen Grunderwerb.</p>
6.4	<p>Gründe:</p> <p>Zitat: 3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen/ Artenschutzfachbeitrag Textauszug:</p> <p>„Der Lebensraum besonders und streng geschützter Arten wird durch den Bebauungsplan insbesondere mit den Festsetzungen öffentlicher</p>	<p>Zur Prüfung des Artenschutzes siehe auch unter 2.2</p> <p>Ausführliche Darstellungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich Artenschutz lassen sich in Kapitel 4.2.7 der Bebauungsplanbegründung nachvollziehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>und privater Grünflächen nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Daher sind aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu erwarten."</p> <p>„Bei Umsetzung des Wegebaus könnten besonders und streng geschützte Arten, wie Vögel, Fledermäuse und Amphibien, durch Baumfällungen und Bautätigkeiten sowie eine Aufgabe von Teichen betroffen sein. Mögliche Beeinträchtigungen durch die Herstellung des Wanderweges können durch entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden."</p>	
6.5	<p>Wie sollen diese Maßnahmen aussehen?</p> <p><i>Mein Argument:</i></p> <p>Die vorliegende Aussage ist falsch. Die Umgestaltung würde den Bestand der Zwergfledermäuse extrem gefährden. Ich beobachte diese jährlich an Sommerabenden auf der Jagd nach Insekten am Bachlauf und im Hintergarten.</p> <p>Auch Eisvögel und die Wasseramsel wurden von mir gesehen.</p> <p>Die notwendige Rodung der vorhandenen gewachsenen Grundstückseinfassungen mit Hecken und Sträuchern und die Uferbepflanzung (zu Recht als „Aue“ bezeichnet) und das Fällen mehrerer Jahrzehnte alter Bäume würde den Lebensraum dieser Tiere endgültig und komplett zerstören.</p> <p><i>Aber weitaus wichtiger:</i></p> <p>Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet entlang der Stellau als „Auen der übrigen Fließgewässer mit parkartigen Strukturen“ und „Parkanlage“ dar.</p> <p>Geschaffen werden soll der „Stellau-Grünzug“ als „Element des Freiraumverbunds, grüngerprägte, durchgängige Wegeverbindung im Sinne</p>	<p>Die (Ausführungs-) Planung des Wanderweges ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Mögliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Artenschutzfachbeitrag benannt. Mit diesen Maßnahmen können mögliche Beeinträchtigungen der Tierwelt vermieden bzw. ausgeglichen werden. Die endgültige Festlegung der dann ggf. erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Ausführungsplanung. Zur Prüfung des Artenschutzes siehe auch unter 2.2 und 6.4.</p> <p>Durch Ersatzpflanzungen für Rodungen von Bäumen bzw. Gehölzen werden Ersatzlebensräume für die vorkommenden Tierarten geschaffen.</p> <p>Zum Baumbestand, siehe auch unter 2.2</p> <p>Zu Biotopschutz siehe auch unter 8.3</p> <p>Zum Grünen Netz siehe auch unter 3.4</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>stadtteilbezogener Zubringer für größere Grünräume, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer".</p> <p>Weiteres Zitat: „Die Herstellung einer öffentlichen Parkanlage mit einem Wanderweg entlang der Stellau ermöglicht die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Stellau-Grünzuges und stärkt die Freizeit- und Naherholungsfunktion.“</p>	
6.6	<p>Mein Gegenargument:</p> <p>Das gesamte Erhaltungsgebiet wird geprägt durch überwiegende Einzelhausbebauung um die Jahrhundertwende mit großen Gärten und altem, gewachsenen Baumbestand, den es unbedingt zu erhalten gilt. Der Liliencron-Park mit seinem ehemaligen Mühlenteich und der Wald am Wehlbrook sind in unmittelbarer Nähe und gut erreichbar. Die Wandse ist von Rahlstedt bis Wandsbek von Fuß- und Radwegen begleitet.</p> <p>Es besteht daher kein Bedarf in der Bevölkerung und unter Anliegern an einer weiteren „Parkanlage“ entlang der Stellau. Die Nutzung des in Teilen vorhandenen Weges östlich des Plangebietes entlang der Stellau ist sehr gering, überwiegend durch Gassigänger und Radfahrer, die eine schnelle Verbindung nutzen.</p> <p>Ein Gegenbeweis wurde nicht erbracht, Hier muß unbedingt eine belegbare Erfassung der Nutzungsfrequenz erfolgen, um Fakten zu schaffen.</p> <p>Eine Bedarfsanalyse, ob in der Umgebung ein zusätzlicher Wanderweg entlang der Stellau erforderlich sei, wurde nicht aufgestellt.</p>	<p>Zur Bedarfserhebung Fußgänger:innen siehe auch unter 1.4. Zum Grünen Netz siehe auch unter 3.4.</p>
6.7	<p>Weiteres Argument:</p> <p>Der Fortbestand der Stellau in ihrem jetzigen Zustand wird m.E. durch die Auswirkungen des Klimawandels bestimmt. Die langen Trockenperioden der vergangenen Jahre und die Starkregenfälle haben an vielen Stellen ein ausgewaschenes Kiesbett und flache Pfützen hinterlassen, kein Lebensraum für Fische und wasserabhängige Reptilien etc. ·</p>	<p>Zur NABU-Stellungnahme siehe auch unter 1.3 Zum Artenschutz außerdem 2.2 und 6.4.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Gegen einen Wanderweg entlang der Stellau bestehen auch aus Sicht der NABU-Gruppe Rahlstedt zwar keine grundsätzlichen Bedenken, die aktuelle Planung ist aber nach Einschätzung überdimensioniert und führt unweigerlich zu einer Zerstörung naturnaher Areale (inkl. mehrerer Teiche), zum Verlust zahlreicher wertvoller Baumgruppen entlang der Stellau und zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</p> <p>Die NABU-Gruppe Rahlstedt lehnt die Baumfällungen in dem geplanten Umfang ab und fordert einen besseren Baumschutz durch eine veränderte Wegeplanung im gesamten Untersuchungsgebiet. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und einer seit mehreren Jahren anhaltenden Dürre sind Baumfällungen in diesem Ausmaß nicht mehr zu verantworten und auch mit Ersatzpflanzungen nicht adäquat auszugleichen.</p> <p>Der Biotopschutz findet hier aus Sicht der NABU-Gruppe Rahlstedt keine ausreichende Berücksichtigung. Die geplante Wegführung zerstört naturnahe Lebensräume von Amphibien und Insekten in erheblichem Ausmaß.</p>	
6.8	<p>Was die Politik seit Jahren versucht</p> <p>Einen eindeutigen Hinweis auf die besondere politische Bedeutung findet sich in einer Veröffentlichung der SPD vom 28.03.2022:</p> <p>SPD langfristig den Zugang zum Stellau-Grünzug sichern</p> <p>unterschrieben von Ole Thorben Buschhüter MdHB</p> <p>Zitat: „Mit dem neuen Bebauungsplan Rahlstedt 132 sollen jetzt die Voraussetzungen für den Ankauf der benötigten privaten Flächen durch die Stadt geschaffen werden und eine private Bebauung verhindert werden. Der bereits vorhandene Wanderweg soll verbreitert und später bis zum Eilersweg fortgesetzt werden.“</p>	Die Aussagen werden z.K. genommen.
6.9	<p>Bezirksversammlung Wandsbek 15.02.2022</p> <p>Sachverhalt:</p>	Nach § 14 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauGB wurde eine Veränderungssperre am 24.03.2020 erlassen und am 03.04.2020 im HmbGVBl. Nr. 16 bekannt gemacht. Gem. § 17

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Das Bezirksamt hat mit Aufstellungsbeschluss W 4/19 vom 16. April 2019 (Amtl. Anz. Nr. 32 S. 571, 572) die Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 132 beschlossen. Zur Sicherung der Planungsziele wurde gemäß § 14 Absatz 1 BauGB die Veränderungssperre Rahlstedt 132 für die Dauer von zwei Jahren erlassen. Diese trat am 4. April 2020 in Kraft; und tritt nach dem BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.</p> <p>Da das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 132 nicht vor Außerkrafttreten der Veränderungssperre abgeschlossen werden kann, ist die Verlängerung der Veränderungssperre zur weiteren Sicherung der Planungsziele geeignet und erforderlich, da im Änderungsgebiet mit weiteren planstörenden Vorhaben gerechnet werden muss.</p> <p>Die Veränderungssperre soll daher gemäß § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Die Voraussetzungen für eine Verlängerung, nämlich Aufstellungsbeschluss und Sicherheitsbedürfnis, sind gegeben (siehe Anlage). Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt automatisch mit der zukünftigen Feststellung des Bebauungsplans Rahlstedt 132 außer Kraft.</p> <p>Mit Blick auf den anstehenden Fristablauf (Außerkrafttreten) ist eine Beschlussfassung eilbedürftig. Daher soll die Vorlage in die Sitzung des Hauptausschuss am 21. Februar 2022 zur Beschlussfassung für die Bezirksversammlung überwiesen werden.</p> <p>Der Termin der öffentlichen Auslegung und die Widerspruchsfrist Anfang Dezember, direkt vor Weihnachten, ist ideal gewählt, da betroffene Anwohner extrem wenig Zeit finden, sich intensiv mit dem Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 132 zu befassen und Widerspruch einzulegen.</p>	<p>Abs. 1 Satz 3 BauGB kann eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr erfolgen. Gem. dem Beschluss vom 09.03.2022, veröffentlicht am 29.03.2022 im HmbGVBl. Nr. 19 wurde die Veränderungssperre entsprechend verlängert. Den Anwendungsvoraussetzungen nach §§14-17 BauGB wurde dahingehend entsprochen.</p> <p>Der Auslegungszeitraum von 9. November bis 9. Dezember 2022 wurde abseits von Schulferien und mit genügend zeitlichem Abstand zu Weihnachten gewählt. Die Anforderungen nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden eingehalten.</p>
6.10	Weiterer Nachtrag:	Zu Grundstücksverkauf/Grundstückserwerb, hypothetische Enteignungen und Erhebungen zur Nutzungsfrequenz siehe 1.2, 1.4, 3.4 und 6.3.

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Details zu der Anfrage der CDU-Fraktion auf der Bezirksversammlung am 21.02.2013 wurden auch in den vorliegenden Planentwürfen nicht beantwortet bzw. es erfolgte keine Stellungnahme:</p> <p>Die ablehnende Haltung der 15 betroffenen Anlieger besteht weiterhin, ein problemloser Erwerb der notwendigen Flächen wird auch nach einer Umwidmung als Grünflächen nicht möglich werden und im Prozessverfahren Jahre dauern.</p> <p>Die primäre Zulässigkeitsvoraussetzung für die Enteignung wäre das Wohl der Allgemeinheit. Es ist aber nicht erklärbar, dass das Wohl der Allgemeinheit von der Schaffung eines Weges entlang der Stellau abhängt.</p> <p>Es gibt bis heute keine Erhebungen über die zu erwartende Benutzungsfrequenz des geplanten Weges.</p>	
7.	RA für Bürger:in 7, 07.12.2022	
7.1	<p>In oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir gemäß beiliegender Vollmacht an, die rechtlichen Interessen der ... Eigentümer der Grundstücke Amtsstraße 50 (Flurstücke 1864) und Amtsstraße 61 (Flurstücke 1982), jeweils in der Gemarkung Alt-Rahlstedt, anwaltlich zu vertreten.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
7.2	<p>Präliminarien:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 132 verfolgte das Bezirksamt Wandsbek das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Enteignung unserer Mandanten zu schaffen. Es soll ein Rad- und Wanderweg an der <i>Stellau</i> hergestellt werden.</p> <p>Das Vorgehen des Bezirks ist - um es in rechtlichen Kategorien auszudrücken - unverhältnismäßig, da entlang der <i>Stellau</i> bereits eine Wegeverbindung vorhanden ist, eine Vielzahl von schützenswerten Bäumen für die Umsetzung gefällt und Naturraum für geschützte Arten zerstört werden wird.</p>	<p>Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 132 ist insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine die Stellau begleitende öffentliche Parkanlage. Die konkrete Planung der Herstellung eines Rad- und Wanderweges ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Siehe zur Breite des Weges auch 1.3 und zur Ausführungsplanung 2.2.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Bereits in der Vergangenheit hat es erfolglose Versuche des Bezirks gegeben, die Enteignung der im privaten Eigentum stehenden gewässerbegleitenden Grundstücke an der <i>Stellau</i> vorzubereiten. Mit dem heute noch in (weiten) Teilen rechtswirksamen Bebauungsplan Rahlstedt 127 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan Rahlstedt 127 hat für die im Nördlichen an die <i>Stellau</i> grenzenden Bereiche der beiden Grundstücke unserer Mandanten die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt. Daneben war mit dem Bebauungsplan für die Grundstücke unserer Mandanten folgende Festsetzung getroffen: WA II o, jeweils eine vordere, hintere und seitliche Baugrenze sowie für das Flurstück 1982 eine maximale GR von 150 m² und für das Flurstück 1864 eine maximale GR von 200 m². Zudem hat der Bebauungsplan für beide Grundstücke einen Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO waren auf den öffentlichen und privaten Grundflächen mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 127 ausgeschlossen.</p>	
7.3	<p>Das Oberverwaltungsgericht Hamburg hat mit Beschluss vom 20. April 2017 - 2 E 7/15.N – die festgesetzten Grundflächen und Baugrenzen sowie den für das Grundstück Amtsstraße 50 festgesetzten Erhaltungsbereich für unwirksam erklärt. Darüber hinaus hat das Hamburgische Oberverwaltungsgericht die Rechtswidrigkeit der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen für die Grundstücke unserer Mandanten festgestellt. Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen hat das Oberverwaltungsgericht zudem für sämtliche im Planbereich an der <i>Stellau</i> belegenen Grundstücke (Flurstücke 1852 bis 2854) für unwirksam erklärt.</p>	<p>Die Darstellung zum Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Hamburg vom 20. April 2017 - 2 E 7/15.N ist nicht vollständig korrekt. Durch das Urteil des OVG wurden im Plangebiet, sofern es sich um Baugrenzen handelt, lediglich die nördlichen Baugrenzen auf den Grundstücken Amtsstraße 58 und 61 für unwirksam erklärt.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das OVG in dem Urteil feststellte, dass die beiden Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB liegen, so dass man im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rahlstedt 127 unzutreffend davon ausgegangen sei, dass die Grundstücke der Antragsteller:in im nördlichen Bereich nicht bebaubar gewesen wären. Insofern war die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>Rahlstedt 127 unzureichend. Dieses Versäumnis wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 132 nun korrigiert.</p> <p>Die weiteren Ausführungen in den Präliminarien werden zur Kenntnis genommen.</p>
7.4	<p>Das Oberverwaltungsgericht hat die mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 127 für das Grundstück unserer Mandanten getroffenen Festsetzungen u.a. mit der Begründung aufgehoben, dass die Belange unserer Mandanten nicht hinreichend ermittelt bzw. nicht richtig bewertet worden sind. Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen südlich der <i>Stellau</i> zwischen den Flurstücken 1852 und 2854 sind für unwirksam erklärt worden, weil das Abwägungsergebnis gegen den Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG verstoßen hat. Mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 127 war für die im Privateigentum stehenden Grundstücke eine Mindestbreite des geplanten öffentlichen Weges von mindestens 6 m festgesetzt worden, während andererseits auf die Mindestbreite zugunsten der städtischen Grundstücke Buchwaldstraße 7-19 verzichtet wurde. Das Verwaltungsgericht stellt mit Beschluss vom 20. April 2017 - 2 E 7 /15.N - weiter fest:</p> <p>„Auf eine Würdigung der weiteren von den Antragstellern geltend gemachten Abwägungsmängel bei der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit dem Ziel einer Wegeverbindung, kommt es nicht an und sie geben deshalb auch keine Veranlassung zu weiteren Ausführung.“</p> <p>Das Verwaltungsgericht hat damit offen gelassen, ob die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche zudem aus anderen Gründen rechtswidrig waren und damit auch künftig seien werden.</p>	<p>Die weiteren Ausführungen in den Präliminarien werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Erforderlichkeit der B-Planaufstellung siehe auch unter 7.9.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
7.5	<p>Mit dem Entwurf des Bebauungsplans Rahlstedt 132 werden dennoch dieselben Festsetzungen für das Grundstück unserer Mandanten getroffen, wie mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 127. Der Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 132 setzte für das Grundstück unserer Mandanten ein Allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und eine Grundfläche von 200 m² sowie höchstens drei Wohnungen für das Grundstück Amtsstraße 50 und eine Grundfläche von 150 m² sowie zwei Wohnungen für das Grundstück Amtsstraße 61 fest. Die Festsetzung der Parkanlage (öffentliche Grünfläche) betrifft zudem alle weiteren Grundstücke südlich der <i>Stellau</i> zwischen den Grundstücken Buchwaldstraße 5 (Flurstück 1852) bis Buchwaldstraße 42 (Flurstück 2854). Daneben sind im Bebauungsplanentwurf weitere textliche Festsetzungen getroffen. So sind beispielsweise für ebenerdige Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein großkörniger Baum zu pflanzen oder im Allgemeinen Wohngebiet westlich der Amtsstraße Dachflächen bis zu einer Neigung von 20° mit einem mindestens 18 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.</p>	<p>Die Aussage, dass der Bebauungsplanentwurf dieselben Festsetzungen für die erwähnten Grundstücke Amtsstraße 50 und Amtsstraße 61 trifft wie der Bebauungsplan Rahlstedt 127, trifft nicht zu. Entgegen der Darstellung unterscheiden sich die vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 132 insbesondere hinsichtlich der folgenden Festsetzungen: städtebaulicher Erhaltungsbereich, Überschreitungs-möglichkeit der festgesetzten Grundfläche durch Terrassen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.</p> <p>Die weiteren Ausführungen in den Präliminarien werden zur Kenntnis genommen.</p>
7.6	<p>Politisch wird die Planung als grüne Kompensationsmaßnahme für die Überplanung des Freibads Rahlstedt (Bebauungsplan Rahlstedt 135) dargestellt. Tatsächlich handelt es sich hier jedoch um ein politisches „mit dem Kopf durch die Wand“. Trotz eines fehlenden Planungsbedürfnisses soll die Enteignung der betroffenen Eigentümer vorbereitet und geschützter Naturraum zerstört werden. Der verständige Bürger ist geneigt zu denken, ob es nicht wichtigere Dinge, städtebaulich relevantere Vorhaben in Wandsbek gibt, als ein Weg entlang eines im Wesentlichen ausgetrockneten Flussbetts.</p>	<p>Die weiteren Ausführungen in den Präliminarien werden zur Kenntnis genommen. Im Übrigen handelt es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplans Rahlstedt 132 nicht um „Kompensationsmaßnahmen“ für das laufende Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 135.</p>
7.7	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans Rahlstedt 132 liegt nunmehr trotz allem in der Zeit vom 9. November 2022 bis zum 9. Dezember 2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten geben wir zum Entwurf des Bebauungsplans Rahlstedt 132 folgende</p>	<p>Die weiteren Ausführungen in den Präliminarien werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p> <p>gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab:</p>	
7.8	<p>Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 132 ist wegen Verstoßes gegen das Gebot der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 BauGB (hierzu unter 1.) sowie gegen das Gebot gerechter Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB (hierzu unter II.) rechtswidrig. Ausführungen zu etwaigen Verfahrensfehlern erfolgen im Hinblick auf den Entfall des § 47 Abs. 2a VwGO a.F. nicht.</p> <p>I. Zum Verstoß gegen das Gebot der Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB</p> <p>Wird der nunmehr ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans Rahlstedt 132 in Kraft gesetzt, wird der Bebauungsplan aus den folgenden Gründen gegen das Gebot der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 BauGB verstoßen:</p> <p>1.</p> <p>Die festgesetzte Parkanlage für die „Wegeverbindung an der <i>Stellau</i>“ ist nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, weil bereits ein gewässerbegleitender Weg an der <i>Stellau</i> vorhanden ist. Insoweit fehlt es mithin von vornherein an einem Planungsbedürfnis und damit an der erforderlichen Planrechtfertigung.</p> <p>Denn schon jetzt befindet sich südlich der <i>Stellau</i> und westlich des Grundstücks der Antragsteller ein Spazierweg, und zwar bis auf Höhe der Straße Klettenstieg. Passanten können dann entlang des Klettenstiegs in nordöstliche Richtung gehen und über den Stellaustieg an die <i>Stellau</i> gelangen. Der vorhandene Weg verlässt zwar temporär den Flusslauf, allerdings ist damit keine Einschränkung der Erlebbarkeit eines Spazierganges am Flusslauf verbunden.</p>	<p>Wie richtig angemerkt ist bereits ein gewässerbegleitender Weg südlich der Stellau, bis zum Klettenstieg vorhanden. Danach müssen Spaziergänger:innen die Stellau verlassen, ein Fortsetzen des Spaziergangs südlich der Stellau ist nicht mehr möglich. Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen entbehrt demnach nicht dem städtebaulichen Erfordernis. Durch eine entsprechende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche kann eine zukünftige Erlebbarkeit des Gewässerraumes im Zusammenhang, für die Allgemeinheit in geeigneter Weise gesichert werden.</p> <p>Ein Verlassen des Gewässerraumes, beispielsweise am Klettenstieg und die Rückkehr an den Gewässerraum über den Wehlbrook und schließlich den Stellaustieg würde für die Nutzer:innen einen Umweg von rund 1 km bedeuten sowie entlang von Hauptverkehrsstraßen verlaufen, was eine Konfliktsituation mit anderen Nutzer:innen, beispielsweise dem motorisierten Individualverkehr bedeuten würde und stellt entsprechend keinen gleichwertigen Ersatz dar. In der Abwägung wird daher dem Interesse der Allgemeinheit an der Erlebbarkeit des Stellau-Grünzuges und der Nutzbarkeit einer durchgehenden öffentlichen Grünanlage ein höheres Gewicht eingeräumt, als dem privaten Interesse an der Erhaltung des Ist-Zustandes und der Nichtinanspruchnahme privater Grundstücksflächen.</p> <p>Die beigefügten Lichtbilder werden zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Naherholungswert eines Spazierweges sowie eines Gewässerraumes einer subjektiven Bewertung unterliegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Im Übrigen bestehen generelle Bedenken an der Eignung der <i>Stellau</i> als „naherholungsrelevantes“ Gewässer. Einige Lichtbilder fügen wir im</p> <p style="text-align: center;">- Anlagenkonvolut 1 -</p> <p>bei, die für sich sprechen.</p>	
7.9	<p>2.</p> <p>§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer bzw. auf unabsehbare Zeit vollzugsunfähig ist. Denn dann vermag der Bebauungsplan seine Aufgabe den verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen (vgl. OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 6. Mai 2021 - 1 KN 21/16, juris Rn. 49).</p> <p>Ob sich eine Bauleitplanung als nicht vollzugsfähig erweist, erfordert eine vorausschauende Betrachtung. Bei der Prognose geht es um den Zeitraum, in dem die Unsicherheiten einer Plandurchführung längstens als zumutbar erscheinen und von den Planbetroffenen hinzunehmen sind. Der Zeithorizont muss dabei im Hinblick auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen realistisch sein.</p> <p>Welcher Zeitraum für die Realisierbarkeit der Planung als nicht mehr i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hinnehmbar angesehen werden kann, hängt von der planerischen Vorstellung und der jeweiligen Planungssituation ab. Für den Fall eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass ein Planungshindernis gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB vorliegt, wenn sich absehen lässt, dass die Verwirklichung des Vorhabens innerhalb eines Zeitraums von etwa zehn Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ausgeschlossen sein wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. März 2004 - BVerwG, 4 CN 4.03; Beschluss vom 14. Juni 2007- BVerwG - 4 BN 21.07, juris Rn. 4; BVerwG, Beschluss vom 26. Januar 2010 - 4 B 43/09, juris; OVG des Landes SachsenAnhalt, Urteil vom 4. Dezember 2019 - 2 K 23/18, juris).</p>	<p>Auch wenn die Mandantin aktuell keinen Veräußerungswillen besitzen mag, ist nicht ausgeschlossen, dass sich ihre eigenen Vorstellungen oder etwa diejenigen ihrer Rechtsnachfolger hinsichtlich des auf langfristige Realisierung angelegten Plans ändern. Zu Grundstücksverkauf/Grundstückserwerb siehe auch unter 1.2.</p> <p>Zusätzlich sei drauf hingewiesen, dass allein der Wille einer Grundstückseigentümer:in, die Realisierung einer bestimmten Festsetzung, hier durch den fehlenden Veräußerungswillen, zu verhindern, regelmäßig nicht zur Rechtswidrigkeit dieser Festsetzung führt. Dies gilt sowohl für Fälle nachträglicher Funktionslosigkeit als auch für Fälle der Vollzugsunfähigkeit (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. Februar 2022 – 4 BN 49/21). Eine Umsetzung der Planung ist somit möglich.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion zu den Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 132, Rahlstedt 134 und Rahlstedt 135 wurde durch die Verwaltung erläutert, dass die Bebauungsplan-Entwürfe Rahlstedt 132 und Rahlstedt 134 das Ziel hätten, Grün- und Erholungsflächen im größeren Zusammenhang zu sichern.</p> <p>Die Aussage, dass die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage im Bebauungsplan Rahlstedt 132 als Kompensationsmaßnahme für Festsetzungen im Bereich anderer Bebauungspläne dienen soll, kann nicht nachvollzogen werden. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass für die genannten Bebauungsplanverfahren zwar eine gemeinsame öffentliche Plandiskussion</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Der Bebauungsplan ist nach den vorgenannten Maßnahmen auch deshalb nicht erforderlich, weil die betroffenen Privateigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans – und so auch unsere Mandanten - ihre Grundstücksflächen nicht an die Freie und Hansestadt Hamburg veräußern werden. Es ist deshalb ausgeschlossen, dass die Festsetzung der „Parkanlage“ mit dem 6 m breiten Weg jemals umgesetzt wird.</p> <p>Um es deutlich zu formulieren: Unsere Mandanten verstehen die Neuauflage der Planungen als Affront, als Retourkutsche gegen Bürger, die es gewagt haben, (erfolgreich) gegen einen Bebauungsplan zu klagen, als politische Halsstarrigkeit und als Etikettenschwindel: Es sei an den Erörterungstermin für die Bebauungspläne Rahlstedt 132 und Rahlstedt 135 erinnert. Gegen den Bebauungsplan Rahlstedt 135 wendeten sich hunderte Bürger, um den Erhalt des Freibads in Rahlstedt und der dortigen Grünflächen zu verlangen. Diesen Bürgern wurde die Planung für den Bebauungsplan Rahlstedt 132 als „grüne Kompensationsmaßnahme“ verkauft: Was für eine Farce! Unsere Mandanten werden mit Sicherheit nicht dazu beitragen, dass dieser - auch umwelt- und naturschutzrechtliche – Frevel realisiert werden kann.</p> <p>Die Festsetzung eines Bebauungsplans hat auch keine enteignende Vorwirkung. Mit der Festsetzung von Flächen öffentlicher Nutzung - wie hier - ist daher keine Entscheidung über die Zulässigkeit einer Enteignung dieser Flächen verbunden. Insoweit wäre ein eigenständiges Enteignungsverfahren durchzuführen, das mindestens - mit zulässigen Rechtsmitteln - eine solche Zeit in Anspruch nehmen würde, die der Umsetzung des Bebauungsplans nach dem Erforderlichkeitsgebot gemäß § 1 Abs. 3 BauGB genügenden Zeitrahmen entgegensteht.</p> <p>Im Übrigen lehnt die Polizei eine Querungshilfe an der gemäß des Entwurfs des Bebauungsplans vorgesehenen Überbrückung der Amtsstraße ab: Es hat Verkehrszählungen gegeben, die zu dem Ergebnis kommen, dass ein Fußgängerüberweg nicht errichtet werden kann. Es fehlt hierfür schlicht und ergreifend jeglicher relevanter Bedarf!</p>	<p>durchgeführt wurde, die Bebauungsplanverfahren ansonsten aber unabhängig voneinander zu betrachten sind.</p> <p>Die beigefügte Anlage 2 (Drucksache Nr. 21-4301) wird zur Kenntnis genommen. Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass verkehrstechnische Regelungen im Sinne der StVO den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht zugänglich sind. Die Anordnung einer Querungshilfe bleibt den Verkehrsdienststellen vorbehalten.</p> <p>Anlage 2 (Drucksache Nr. 21-4301) liegt der Originalstellungnahme bei.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Die entsprechende Mitteilung an die Bezirksversammlung vom 12. November 2021 liegt in der</p> <p style="text-align: center;">-Anlage 2-</p> <p>bei.</p>	
7.10	<p>3.</p> <p>Ferner fehlt die Planrechtfertigung für die festgesetzte Wegebreite mit einer Breite von 6 m. Der Bebauungsplanbegründung ist zu entnehmen, dass die - nunmehr für alle planbetroffenen Grundstücke - festgesetzte Wegebreite von 6 m mit „<i>verschiedenen Fachdienststellen als Mindestbreite</i>“ abgestimmt worden sei.</p> <p>In der in den ergänzten Planunterlagen eingestellten Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz vom 19. Januar 2021 heißt es:</p> <p><i>„Gegen die Herstellung eines Wanderweges entlang der Stellau bestehen aus Sicht der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch erachten wir die aktuelle Planung als überdimensioniert. In der geplanten Form führt Umsetzung zu einer Zerstörung naturnaher Areale (inkl. mehrerer Teiche), zum Verlust zahlreicher wertvoller Baumgruppen entlang der Stellau und zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</i></p> <p><i>Aus Gründen der Eingriffsminimierung sehen wir eine Änderung des B-Plans Entwurf mit dem Ziel geboten, die bachbegleitenden Bäume und Teiche zu erhalten. Dazu wird es in erster Linie entscheiden, einen weniger breiten Weg als den geplanten zu bauen und über alternative Wegeführungen nachzudenken.</i></p> <p><u>Breite des Weges:</u></p> <p><i>Weder eine Breite von bis zu 4 m noch eine angestrebte Befahrbarkeit des Weges ist dem nur sehr schmalen Auwald-Areal entlang der Stellau angemessen. Die Planung lassen hier Augenmaß und Verhältnismäßigkeit vermissen.“</i></p>	<p>Bezüglich der genannten Breite des Weges von 6 m liegt ein Missverständnis vor. Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage FHH mit 6 m Breite im Verlauf der betroffenen Privatgrundstücke. Die Mindestbreite der öffentlichen Parkanlage wurde wie erläutert mit Fachdienststellen abgestimmt. Diese Breite wird als ausreichend angesehen, um eine Wegeverbindung herstellen zu können sowie eine Verschwenkung des Weges aufgrund vorhandener Gegebenheiten wie Baumbestand etc. berücksichtigen zu können. Die Ausführung des Weges, insbesondere die Breite, unterliegt jedoch der Ausführungsplanung.</p> <p>Zur Ausführungsplanung siehe auch unter 1.3 und 2.2.</p> <p>Innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll die Wegeverbindung bei der Ausführung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß begrenzt werden.</p> <p>Eine Nutzung der öffentlichen Parkanlage durch private Kfz ist nicht vorgesehen. Eine potentielle Wegeführung muss jedoch eine solche Mindestbreite aufweisen, dass eine barrierefreie Nutzung durch Fußgänger:innen, Fahrradfahrer:innen und Rollstuhlfahrer:innen ermöglicht wird.</p> <p>Zur Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz und der Breite des Weges siehe auch unter 1.3</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Die Stellungnahme stellt zutreffend heraus, dass die vorgesehene Wegebreite nicht erforderlich ist. Weshalb die Fachdienststellen eine Wegebreite von 6 m abgestimmt haben, ist weder aus der Bebauungsplanbegründung ersichtlich noch nachvollziehbar, wenn man die im Plangebiet sehr schmale <i>Stellau</i> betrachtet. Die geplante Breite würde für Begegnungsverkehr von Feuerwehrautos taugen!</p>	
7.11	<p>4.</p> <p>Dem Bebauungsplan stehen sich aus den zwingenden artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ergebende Vollzugshindernisse entgegen.</p> <p>Ein Plangeber hat - auch wenn nicht die Planung selbst, sondern erst der Vollzug zu einem Verstoß gegen die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG führen kann - schon im Planaufstellungsverfahren vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen. Ein Bebauungsplan ist vollzugsunfähig und damit nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, wenn seiner Umsetzung zwingende artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG entgegenstehen (vgl. Hessischer VGH, Beschluss vom 7. Juni 2022 - 3 B 357/22.N, juris).</p> <p>Auf Seite 19 der Bebauungsplanbegründung Rahlstedt 132 heißt es zum Artenschutz:</p> <p><i>„Die Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) für besonders und streng geschützte Arten gelten unmittelbar und liegen außerhalb der Regelkompetenz dieses Bebauungsplans, d.h. der Artenschutz wird ebenso wie der Baumschutz im Rahmen der Bauanträge bzw. im zeitlichen Zusammenhang mit der Ausführungsplanung für die Herrichtung eines Wanderweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche behandelt.“</i></p>	<p>Der Umsetzung des Bebauungsplanes stehen keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Die Festsetzung einer bachbegleitenden Parkanlage FHH beeinträchtigt die Biotopstruktur nicht. Zur Breite des Weges siehe auch unter 1.3</p> <p>Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 132 ist insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine die Stellau begleitende öffentliche Parkanlage. Die konkrete Planung der Herstellung eines Rad- und Wanderweges ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Siehe zur Ausführungsplanung 2.2.</p> <p>Sofern diese zukünftig verfolgt wird, werden die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung des Absatzes 5 beachtet.</p> <p>Grundsätzlich sind die genannten Vogelarten Graureiher und Eisvogel in Grünzügen verbreitet, für den Eisvogel gibt es in diesem Bereich lt. Artenkataster der BUKEA allerdings ebenfalls keinen Nachweis. Für die genannten Tierarten kann aber konstatiert werden, dass sich durch die Maßnahmen weder das Tötungs- und Verletzungsrisiko für die betroffenen Individuen signifikant erhöhen, noch dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wären. Eine artenschutzgerechte Planung kann damit im Zusammenhang mit</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Ob dem Planziel - der Schaffung des gewässerbegleitenden Rad- und Wanderweges - artenschutzrechtliche Verbote entgegenstehen, ist entgegen der Ausführung in der Bebauungsplanbegründung zwingend im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen. Anderenfalls ist der Bebauungsplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag der FHH vom 27. Juni 2022 ist zudem unzureichend. So heißt es beispielsweise zum Eisvogel, dass die Niststandorte weiter westlich <i>vermutet</i> werden, sodass der Eintritt von Verbotstatbeständen ausgeschlossen sei. Eine Vermutung - trotz Sichtung eines Eisvogels im Untersuchungszeitpunkt - ist nicht geeignet, den Verbotstatbestand auszuschließen. Er ist von Nachbarn so häufig beobachtet, dass er eben nicht nur Nahrungsgast sein kann. Im Übrigen beobachten Nachbarn unserer Mandanten regelmäßig Fischotter. Zuletzt wurde am 18. Oktober 2022 ein Exemplar durch einen Nachbarn gesichtet und fotografisch dokumentiert. Schließlich sind Graureiher regelmäßig anzutreffen. Das Hamburgische Oberverwaltungsgericht wird einen auf Vermutungen gestützten Artenschutzbeitrag nach fester Überzeugung des Unterzeichnenden nicht ausreichen lassen.</p>	<p>ggf. weiteren Ausbauplanungen gewährleistet werden. Zu Artenschutz ‚Fischotter‘ siehe auch unter 5.2, im Übrigen 2.2 und 6.4.</p>
7.12	<p>5.</p> <p>Darüber hinaus ist der Bebauungsplan auch deshalb nicht erforderlich, weil das mit ihm verfolgte städtebauliche Ziel aufgrund des Widerspruchs zwischen der Zielsetzung und den getroffenen Festsetzungen nicht erreichbar ist. In der Bebauungsplanbegründung ist zu entnehmen, dass die Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans u.a. den Erhalt der städtebaulichen Qualitäten „auf großen Grundstücken“ im „Villengebiet Alt-Rahlstedt“ sicherzustellen ist, da vergleichbare Gebiete dieser Dimensionen im Hamburger Stadtgebiet selten seien.</p> <p>Zwischen der Zielsetzung und den getroffenen Festsetzungen besteht jedoch ein Widerspruch. Es sollen hier sechs der „seltenen“ typischen großen Grundstücke durch willkürliche Enteignung geteilt und verkleinert werden.</p>	<p>Das Flurstück 1864 hat eine Größe von ca. 2.444 m². Davon werden ca. 369 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Flurstück 1982 hat eine Größe von ca. 1.808 m². Davon werden ca. 371 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auch bei Umsetzung der Planung verbleibt der größte Anteil der Grundstücke weiterhin für die private Nutzung, so dass weiterhin von einem Erhalt der großen Grundstücke auszugehen ist. Bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird der Wert eines für die Allgemeinheit erlebbaren Gewässergrundstückes an dieser Stelle höher gewichtet, als der Belang des Erhalts der heutigen Größe der Gartenfläche für die Eigentümer.</p> <p>Ergänzt sei außerdem, dass eine Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen anstatt weiterer Baugebiete die Wirkung</p>

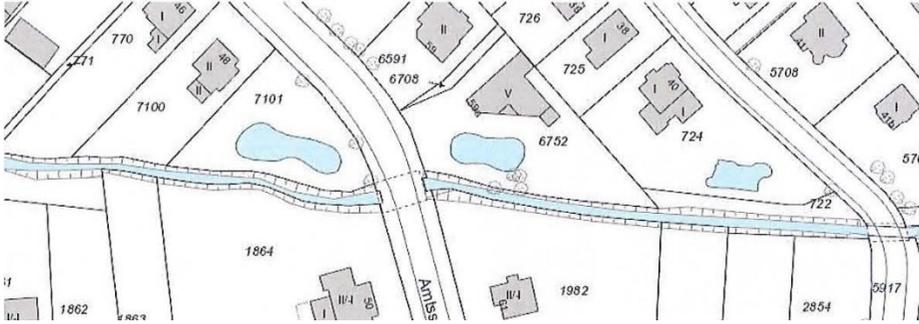
Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>des zitierten Charakters der Siedlung als Villengebiet mit großen Grundstücken nicht entgegensteht.</p> <p>Siehe hierzu auch 7.8. Zu Ziel der Planung siehe auch unter 3.4 sowie die Begründung zum Bebauungsplan u.a. unter Nr. 5.</p>
7.13	<p>II. Zum Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Darüber hinaus verstößt der derzeitige Bebauungsplanentwurf zu Lasten unserer Mandanten gegen das Gebot der gerechten Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>1.</p> <p>Zunächst ist ein Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung bereits deshalb festzustellen, weil die berechtigten Eigentümerinteressen unserer Mandanten nicht hinreichend ermittelt, bewertet und abgewogen sind.</p> <p>a)</p> <p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Amtsstraße 50 und auf dem Grundstück Amtsstraße 61 nicht in den planerischen Festsetzungen abgebildet ist.</p> <p>So ist ein Anbau auf dem Grundstück Amtsstraße 50 im Entwurf des Bebauungsplans nicht eingezeichnet. Im Westen des Gebäudes auf dem Grundstück Amtsstraße 50 befindet sich eine Terrasse. Im Osten des Grundstücks befindet sich eine Carportanlage für vier Stellplätze und Solarpanelen auf dem Dach. Dabei handelt es sich um lichtdurchlässige PV-Module. Die Stellplatzanlage müsste bei Umsetzung der Pla-</p>	<p>Als Grundlage für den Bebauungsplan werden die Kartengrundlagen ALKIS (Katasterplan) des LGV verwendet. Hinsichtlich der Bestandsbebauung ist es nicht erforderlich, dass der Plangeber selbst kleinteilige Ermittlungen anstellt, um jegliche im Plangebiet vorhandene Nebenanlagen, wie Stellplätze der technischen Grundlage des Bebauungsplans, also dem Katasterplan zugänglich zu machen. Für Terrassen erfolgt zudem die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche um bis zu 30 qm. Weiterhin sind Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Der Plangeber erkennt das grundsätzliche Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung des bisherigen Planungszustandes. Jedoch ist dieses nicht hinreichend geeignet, auch hier städtebauliche Zielsetzungen zu sichern. In der Abwägung werden andere Belange höher gewichtet (siehe hierzu auch 7.8 und 7.12)</p> <p>In die Grundrechte gem. Artikel 14 GG wird durch den Bebauungsplan nicht unverhältnismäßig eingegriffen, insbesondere da die durch den Eigentümer ausgeübte Wohnnutzung auch zukünftig ohne jegliche Einschränkungen möglich sein wird.</p> <p>Ein Vertrauensschutz, dass der Plangeber die für ein Gebiet geltenden Festsetzungen niemals ändert, besteht nicht und</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>nung beseitigt werden. Es ist technisch auch nicht möglich, die PV-Module auszubauen und an anderer Stelle zu verwenden. Es gibt jedoch keine andere Möglichkeit, die Stellplätze herzustellen. Des Weiteren befindet sich im Nordosten des Grundstücks ein Schuppen sowie ein Hochbeet und eine Sitzecke auf dem Grundstück.</p> <p>Auf dem Grundstück Amtsstraße 61 ist eine Terrasse und ein Hochbeet ebenfalls nicht berücksichtigt.</p> <p>Durch die Nichtberücksichtigung des Bestandes sind Erweiterungsmöglichkeiten durch die festgesetzten Baugrenzen praktisch ausgeschlossen. Denn durch die Ausweisung der privaten Grünfläche im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Baufensters werden die Entwicklungsmöglichkeiten auf beiden Grundstücken unserer Mandanten erheblich beeinträchtigt. Zunächst einmal erfolgt eine spürbare Reduktion der Wohnfläche auf den jeweiligen Grundstücken bis zu 400 m². Beschränkend wirken ebenfalls die festgesetzten Baugrenzen. Das Oberverwaltungsgericht hat insoweit im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan Rahlstedt 127 zutreffend festgestellt, dass sich das geltende Planungsrecht nach § 34 BauGB richtet. Im Rahmen dessen wäre das Grundstück - wie das Oberverwaltungsgericht ebenfalls feststellt - grundsätzlich in allen Bereichen bebaubar, sodass die getroffene Festsetzung einer Enteignung gleichkomme.</p> <p>Dies ist im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt worden. In der Bebauungsplanbegründung heißt es insoweit nur, dass dem öffentlichen Belang bisher unbebaute Freiräume in Form von öffentlichen und privaten Grundflächen zu sichern sowie in Teilen zugänglich zu machen, ein höheres Gewicht eingeräumt worden sei. Gleichwohl verbleiben für den Bestand Entwicklungsmöglichkeiten, beispielsweise durch Anbauten.</p> <p>Diese Begründung ist im Hinblick auf die vorgenannte Bestandsbebauung eine Farce. In Bezug auf den für das Grundstück Amtsstraße 61</p>	<p>wäre mit dem Selbstbestimmungsrecht der Gemeinde (FHH) nicht vereinbar. Neuaufstellungen von Planrecht sind Teil der Planungshoheit der Gemeinde. Auch schützt das Grundgesetz keine spekulativen Gewinnerwartungen an Grundbesitz</p> <p>Auch soweit das Mandantengrundstück in Folge der Festsetzungen zukünftig nicht vollumfänglich bebaubar ist, so ist festzustellen, dass sich jedenfalls bisher eine Bebauung u.a. „einfügen“ musste und nach § 42 Abs 3 BauGB eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden könnte. Insoweit stellen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch eine zulässige Konkretisierung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums dar. Siehe hierzu auch 7.8 und 7.12.</p> <p>Die Festsetzung einer absoluten, maximalen baulichen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) wurde zum Schutz vor städtebaulicher Fehlentwicklung durch eine gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung gewählt. Die jeweils festgesetzte GR orientiert sich an der vorhandenen gebietsprägenden Struktur. Begrenzte, städtebaulich vertretbare Erweiterungen bleiben weiter möglich.</p> <p>Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit bestimmter Vorhaben innerhalb des nach § 172 BauGB als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>festgesetzten Erhaltungsbereich ist die Festsetzung zudem bereits deshalb widersprüchlich, weil Genehmigungen nur erteilt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB). Nach der Bebauungsplanbegründung soll mit dem festgesetzten Erhaltungsbereich ein angeblich vorhandenes gründerzeitliches Ensemble Amtsstraße 61-63 / Buchwaldstraße 31-39 / Eilersweg 42 in seiner städtebaulichen Gestalt geschützt werden. Praktisch wird dies darauf hinauslaufen, dass jegliche Bauanträge für etwaige bauliche Änderungen mit Verweis auf das Erhaltungsgebiet abgelehnt werden. Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Amtsstraße 61 sind damit faktisch ausgeschlossen.</p>	
7.14	<p>b)</p> <p>Die Festsetzungen eines Bebauungsplans haben - wie unter 1. bereits ausgeführt – keine enteignende Vorwirkung. Mit den Festsetzungen von Flächen öffentlicher Nutzung - wie hier - ist daher keine Entscheidung über die Zulässigkeit einer Enteignung dieser Flächen verbunden. Setzt ein Bebauungsplan für ein bisher privat genutztes Grundstück eine öffentliche Nutzung fest, bedarf es deshalb bei der Aufstellung des Plans keiner vollen Prüfung der Eignungsvoraussetzungen. Ob der Vollzug der Festsetzung es erfordert, das Grundstück seinem bisherigen Eigentümer hoheitlich zu entziehen, ist vielmehr erst in einem etwaigen Enteignungsverfahren zu entscheiden. Das enthebt die Gemeinde aber nicht der Verpflichtung, bei der Aufstellung eines Bebauungsplans alle betroffenen und schutzwürdigen privaten Interessen, insbesondere soweit sie sich aus dem Eigentum und dessen Nutzung herleiten lassen, angemessen zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14. Juni 2007 - 4 BN 21.07). Bei der Inanspruchnahme von privatem Grundeigentum muss insbesondere geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet (BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01, juris Rn. 17; BVerwG; Urteil vom 9. Juni 2002 - 4 CN 6.01, juris</p>	<p>Die Ausführungen zur Zulässigkeit einer Enteignung werden zur Kenntnis genommen. Zu Grundstücksverkauf/Grundstückserwerb siehe auch unter 1.2.</p> <p>Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in ausreichender Breite ist erforderlich, da nur durch eine entsprechende Festsetzung die zukünftige Erlebbarkeit des Gewässerraumes für die Allgemeinheit in geeigneter Weise gesichert werden kann. Ein mehrfaches Verlassen des Gewässerraumes und ein späteres Wiederaufnehmen des Weges an anderer Stelle wäre hierfür kein gleichwertiger Ersatz.</p> <p>Ein „Ausweichen“ der Grünzug- bzw. Wegeführung teilweise auf der Nordseite der Stellau würde den Anschluss an die bereits im angrenzenden Bebauungsplan Rahlstedt 27 südlich der Stellau festgesetzten Grünflächen nicht sicherstellen.</p> <p>Die Festsetzung folgt daher einem plangebietsübergreifenden, schlüssigen Freiraumkonzept.</p> <p>In der Abwägung kommt dem Interesse der Allgemeinheit an einer zusammenhängenden Erlebbarkeit und Zugänglichkeit</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Rn. 13). Die städtebaulichen Belange müssen umso gewichtiger sein, je stärker sie die Festsetzung eines Bebauungsplans, die Privatnützigkeit der betroffenen Grundstücke beschränken oder gar ausschließen (vgl. VGH BW, Urteil vom 25. März 2015 - 3 S 156/14, juris Rn. 39; OVG des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 4. Dezember 2019 - 2 K 23/13).</p> <p>Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das unter Schutz von Art. 14 GG stehende Grundeigentum bedürfen ferner stets der Rechtfertigung durch entsprechend gewichtiger Gemeinwohlbelange. Im Hinblick auf ihre entstandenen Folgen ist eine solche Festsetzung daher nur dann verhältnismäßig, wenn dafür gewichtige Belange sprechen und diese die entgegenstehenden Eigentumsbelange überwiegen (VGH München, Urteil vom 16. Juni 2006 - 1 N 03.2347, juris).</p> <p>Gemessen daran ist die Festsetzung der Grünfläche „Parkanlage“ zur Realisierung des gewässerbegleitenden Rad- und Wanderweges mit einer Breite von 6 m auf bislang privat genutzten und im privaten Eigentum stehenden Grundstücksflächen abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Zunächst ist vorliegend bereits ein Abwägungsausfall festzustellen, weil es keine hinreichenden Prüfungen gibt, ob eine alternative Wegeverbindung oder schlicht der Status quo - d.h. die vorhandene Wegeverbindung - ausreichend und damit - mit Blick auf die für die Realisierung notwendigen Eigentumseingriffe - als mildere Mittel zwingend geboten sind.</p> <p>In der Bebauungsplanbegründung (Seite 21) heißt es nur, dass bei der Nullvariante die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Park- und privaten Grünflächen entfallen und damit ebenfalls die Möglichkeit, die Ziele des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Landschaftsachse für die Erholungsnutzung durch Herstellung einer Wegeverbindung umzusetzen ist.</p> <p>Nicht berücksichtigt ist jedoch die vorhandene Wegeverbindung. Schon jetzt befindet sich südlich der <i>Stellau</i> und westlich des Grundstücks der</p>	<p>des Gewässerraumes ein höheres Gewicht zu, als dem privaten Interesse des vollständigen Erhalts des heutigen Grundstückszuschnittes. Siehe auch 7.8 und 7.12.</p> <p>Ergänzend sei noch erwähnt, dass das erwähnte stadteigene Flurstück 722 keine ausreichende Breite aufweist, so dass auch an dieser Stelle weitere private Grundstückseigentümer:innen betroffen wären. Zudem wäre eine öffentliche Parkanlage auch östlich des Flurstücks 722 auf der Nordseite der Stellau nicht weiterführbar, da sich auf dem Flurstück 3688 die Grundstückszufahrt für das Gebäude Eilersweg 41a befindet und das Gebäude in der Konsequenz ohne Belegenheit wäre. Ein mehrmaliges Verschwenken im Sinne einer mehrfachen Querung der Stellau wird aufgrund der bereits ausgeführten Gründe als nicht sinnvoll erachtet.</p> <p>Eine Wegeführung nördlich der Stellau wurde aufgrund der im Rahmen der Grundlagenermittlung durchgeführten Bestandsaufnahmen und Bewertung als nicht realisierbar ausgeschlossen. Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung erfolgte die Prüfung, ob tragbare Alternativen zur Wegeführung vorhanden sind. Im Ergebnis war festzustellen, dass diese nicht städtebaulich tragbar sind, weshalb die Machbarkeitsstudie von der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche südlich der Stellau ausgeht. Anderes war vernünftigerweise nicht geboten.</p> <p>Vielmehr wurde durch die Machbarkeitsstudie die technische Umsetzbarkeit einer durchgehenden Wegeführung innerhalb der 6 m breiten öffentlichen Grünfläche geprüft. Die Entscheidung der Wegeführung kann weiterhin nicht allein anhand der Anzahl der betroffenen privaten Grundstücke abgeleitet werden, sondern in Abwägung der maßgeblichen Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB). Im Ergebnis liegt weder ein Abwägungsausfall vor, noch bestehen die suggerierten Alternativen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Antragsteller ein Spazierweg, und zwar bis auf Höhe der Straße Klettenstieg. Passanten können dann entlang des Klettenstiegs in nordöstliche Richtung gehen und über den Stellaustieg an die <i>Stellau</i> gelangen. Diese Wegeverbindung bedingt zwar ein temporäres Verlassen des Flusslaufes, allerdings ist damit keine Einschränkung der Erlebbarkeit verbunden, die ein entsprechendes Naturerlebnis unmöglich macht.</p> <p>Auch die alternative Wegeführung nördlich der <i>Stellau</i> ist nicht ernsthaft als Alternative geprüft. In der Bebauungsplanbegründung heißt es zwar, dass ein Verschwenken des geplanten Wanderweges von einer Uferseite zur anderen zum einen aufwendig und kostenintensiv wäre. Zum anderen wären bei einer Realisierung des Wanderweges auf der Nordseite der <i>Stellau</i> mehr Privateigentümer betroffen. Bei der Realisierung des Weges auf der Südseite seien acht Privateigentümer vom Flächenverkauf weniger betroffen als bei der nördlichen Lage. Diese Feststellung ist aber unzutreffend.</p> <p>Denn die Ermittlung der Anzahl von Grundstücken durch die Ausweisung eines Wanderweges bezieht auch solche Flurstücke in die Betrachtung mit ein, die bereits jetzt mit einer Wegeverbindung bebaut sind.</p>	<p>Hinsichtlich des Vorschlages einer Querung der <i>Stellau</i> sowie einer Fortführung der Wegeführung auf dem stadt-eigenen Flurstück 234, handelt es sich um einen Vorschlag des Gutachters.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Von enteignenden Maßnahmen bei der Führung des Weges südlich der Stellau wären im Planbereich sechs Grundstücke betroffen, nämlich die Flurstücke 1863, 1864, 1982, 1983, 1984 und 2854. Im Norden wären lediglich die Flurstücke 770, 7100, 7101, 6752 und 722 betroffen. Das Flurstück 722 steht aber bereits im Eigentum der FHH, die Flurstücke 770 und 7101 stehen zum Verkauf und das Flurstück 7100 wurde jüngst verkauft.</p>  <p>Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass im nördlichen Bereich bereits der 2 m breite Böschungstreifen im Eigentum der FHH steht. Bei einer Wegeführung nördlich der <i>Stellau</i> wäre mithin die Eingriffsintensität zu Lasten der Bürger viel geringer!</p> <p>Dass eine wirkliche, ergebnisoffene Alternativprüfung nicht stattgefunden hat, ergibt sich auch aus dem „Landschaftsplanerischen Fachgutachten zur Erstellung einer technischen Machbarkeitsstudie für die Planung und Herrichtung einer Wegeverbindung entlang der Stellau“ vom 27. Juni 2019. In der Machbarkeitsstudie ist als Anlass der Planung vorgegeben, dass die Wegeführung im Plangebiet Rahlstedt 132 <i>ausschließlich südlich der Stellau verlaufen soll</i> (vgl. Seite 1 der Machbarkeitsstudie). Auf Seite 4 der Machbarkeitsstudie heißt es weiter:</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>„Der geplante Weg soll möglichst südlich der Stellau verlaufen. Auf dem Grundstück mit Flurstücksnummer 234, westlich der Straße Stellaustieg, ist der Weg nördlich der Stellau zu führen, da sich das Grundstück im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindet und hier eine Realisierung möglich ist.“</p> <p>Die Machbarkeitsstudie gibt damit deutlich zu erkennen, dass für die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Wegführung nicht entscheidend war, ob eine Querung der <i>Stellau</i> kostenintensiv ist. Denn dort, wo die Freie und Hansestadt Hamburg der Meinung ist, dass eine Realisierung des Weges aufgrund der Eigentumsverhältnisse möglich ist, ist eine Querung der <i>Stellau</i> geplant und damit offensichtlich finanzierbar.</p>	
7.15	<p>c)</p> <p>Letztlich kann dies aber dahinstehen, weil die alternative Wegführung nördlich der <i>Stellau</i> zum Wohl der Allgemeinheit und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zwingend geboten ist.</p> <p>Entgegen der Planung muss der geplante gewässerbegleitende Wanderweg an der <i>Stellau</i> aus verkehrstechnischen Gründen und dem Wohl der Allgemeinheit auf der nördlichen Seite der <i>Stellau</i> verlaufen. Denn bei dem vorgesehenen Verlauf auf der südlichen Seite der <i>Stellau</i> besteht ein erhebliches Gefahrenpotenzial aufgrund der mangelnden Verkehrssicherheit. Im Bereich der <i>Stellau</i> macht die Amtsstraße eine ca. 45°-Kurve mit engem Kurvenradius. Bei einem südlichen Verlauf des Weges würden Fußgänger und Radfahrer in einem toten Winkel der Kurve die Straße queren müssen und der aus nördlicher Richtung (mit 50 km/h) kommende Verkehr erst 20 m vorher sichtbar sein. Der Bremsweg liegt bei 50 km/h deutlich über dem von den Verkehrsteilnehmern einsehbaren Bereich von 20 m.</p> <p>Die Planungen mit südlichem Wegeverlauf könnten deshalb allenfalls erfolgen, wenn verkehrstechnische Maßnahmen (30er Zone und/oder Ampelanlage) an der Querung der Amtsstraße geplant werden. Dies ist jedoch nicht der Fall. Auch ist eine entsprechende verkehrstechnische</p>	<p>Verkehrsrechtliche Anordnungen können nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden. Die vorgeschlagenen Anordnungen bleiben der Verkehrsdienststelle vorbehalten. Siehe hierzu auch 7.9.</p> <p>Eine Querung der Amtsstraße wäre auch bei der vorgeschlagenen, alternativen Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage nördlich der <i>Stellau</i> notwendig. Voraussichtlich würde diese Querung in diesem Fall sogar näher an der genannten Kurve liegen. Nach den konkreten örtlichen Verhältnissen zu urteilen besteht zum aktuellen Zeitpunkt kein Zweifel, dass eine gefahrlose Querung der Straße möglich ist. Sollten sich zukünftig Erfordernisse für die Herstellung einer entsprechenden Querung ergeben, wäre eine Verbesserung der Quermöglichkeit innerhalb des vorhandenen Straßenquerschnittes möglich. Dies ist jedoch kein Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Sicherung nicht zu erwarten. So haben vergangene Anträge der Fraktionen für die Querung Amtsstraße/Klettenstieg gezeigt, dass trotz erheblicher Gefahren entsprechende verkehrstechnische Maßnahmen nicht realisiert oder genehmigt werden.</p> <p>Für die mit dem Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 132 geplante Wegeführung südlich der <i>Stellau</i> gibt es indes keine verkehrstechnische Prüfung. Die fehlende Prüfung stellt aufgrund der mit der Planung abzuwägenden Gefahren einen Ermittlungsausfall im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB dar.</p> <p>Die gebotene Alternativprüfung - die hier unterlassen wurde - hätte ergeben, dass der Weg südlich der <i>Stellau</i> nicht abwägungsfehlerfrei planbar ist.</p>	
7.16	<p>d)</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist zudem als ein milderes Mittel zu prüfen, ob eine geringe Wegebreite zur Zweckerreichung gleich geeignet ist. Dies ist - wie bereits in den Erwägungen zur Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) dargelegt - nicht erfolgt.</p>	<p>Die Ausgestaltung des Weges, insbesondere seiner Breite erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Im Bebauungsplan Rahlstedt 132 wird lediglich eine 6 m breite öffentliche Parkanlage festgesetzt und ist Gegenstand der Abwägung. Zur Breite des Weges siehe auch unter 1.3; zur Ausführungsplanung siehe auch unter 2.2</p>
7.17	<p>e)</p> <p>Nicht berücksichtigt bzw. ermittelt und entsprechend einer Gewichtung bewertet wurde zudem, dass die <i>Stellau</i> in diesem Bereich kein Gewässer mit besonderer Erlebbarkeit ist und für die Allgemeinheit aufgrund des schlechten Ausbaustandards nicht von besonderer Bedeutung ist.</p> <p>Die <i>Stellau</i> ist in trockenen Sommerperioden teilweise sogar ausgetrocknet, bestenfalls ist sie im Sommer als kleines Rinnsal „erlebbar“.</p> <p>Darüber hinaus zeigen die im Anlagenkonvolut 1 beigefügten Fotos, dass der Weg entlang der <i>Stellau</i> in der kalten Jahreszeit für die Naherholung kaum geeignet ist. Die Bilder zeigen, dass der Weg aufgeweicht</p>	<p>Die Hinweise zum Zustand des vorhandenen Weges werden zur Kenntnis genommen. Eine Umgestaltung und im Zuge dessen eine Verbesserung der Nutzbarkeit der vorhandenen Wegeführung und ggf. die Ausstattung der künftigen öffentlichen Grünanlage unterliegt ebenfalls der Ausführungsplanung.</p> <p>Unrechtes Verhalten wie Müllablagerungen am Gewässer ist nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans. Zu unrechtem Verhalten siehe auch unter 1.5.</p> <p>Zur Erlebbarkeit und Wahrnehmung des Gewässerraumes, siehe 7.8, zum Grünen Netz siehe auch unter 3.4.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>und matschig ist, sodass ein Betreten oder gar Spazieren - ohne Gummistiefel - nicht möglich ist.</p> <p>Unsere Mandanten wohnen seit Jahrzehnten mit ihren Familien in Alt-Rahlstedt und können deshalb aus eigener Erfahrung bezeugen, dass der jetzige Weg an der <i>Stellau</i> wegen des schlechten Zustandes (keine Befestigung, nach Regen aufgeweicht fehlende Beleuchtung und Müll-eimer usw.) von Fußgängern nur selten genutzt wird.</p>	
7.18	<p>f)</p> <p>Darüber hinaus sind die den Entwurfsplanungen zugrunde liegenden Gutachten zum Teil so veraltet, dass sie nicht mehr taugliche Grundlage für die Ermittlung des Abwägungsmaterials sein können.</p> <p>Die lärmtechnische Untersuchung stammt bereits aus dem Jahr 2012. Insoweit besteht ein Ermittlungsausfall, weil sich die Straßenverkehrsbelastung in den letzten 10 Jahren erhöht hat.</p> <p>In der Bebauungsplanbegründung ist zwar angegeben, dass die lärmtechnische Untersuchung von Januar 2012 durch eine weitere lärmtechnische Untersuchung vom November 2015 ergänzt wurde, die die geänderten gesetzlichen Vorgaben im Bereich des Schienenverkehrs berücksichtigt.</p> <p>Zum einen ist die vermeintlich ergänzende lärmtechnische Untersuchung nicht in den Auslegungsunterlagen vorhanden. Zum anderen ist auch der Zeitraum seit 2015 zu lang, um hierauf einen Beschluss stützen zu können. Zudem werden ausweislich der Bebauungsplanbegründung lediglich die Lärmwerte im Bereich des Schienenverkehrs durch die ergänzende Lärmuntersuchung aus 2015 aktualisiert.</p>	<p>Relevant für das Plangebiet sind die Untersuchungen und Empfehlungen zum Straßenverkehrslärm. Da sich in der Umgebung des Plangebietes seit dem Jahr 2012 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, die erhebliche Mehrverkehre sowie in der Konsequenz einen erhöhten Straßenverkehrslärm begründen, ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse der Untersuchung aus 2012 – erst recht mit Ergänzungen - weiterhin anwendbar sind. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Straßenverkehrsbelastung für die Hauptverkehrsstraßen auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet wurde.</p> <p>Aufgrund von Regeländerungen im Bereich des Schienenverkehrs wurde die lärmtechnische Untersuchung vom Januar 2012 durch eine lärmtechnische Untersuchung vom November 2015, die die geänderten gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt, ergänzt. Für die Grundstücke im Plangebiet Rahlstedt 132 ergeben sich hieraus keine neuen Erkenntnisse.</p> <p>Das Fehlen der Ergänzung der lärmtechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2015 kann – soweit erforderlich - durch ein die öffentliche Auslegung ergänzendes, sogenanntes „Anschreibeverfahren“ nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB geheilt werden. Dieses erfolgt vom 30.12.2022 bis einschließlich 16.01.2022 (siehe hierzu das Abwägungsdokument zum Anschreibeverfahren).</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
7.19	<p>g)</p> <p>Zudem sind in der Abwägung die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht entsprechend ihrer Gewichtung eingestellt. Die Planunterlagen zeigen, dass die Fällung von 121 Bäumen mit über 25 cm Durchmesser und die Zerstörung des Naturraums für geschützte Arten billigend in Kauf genommen werden. Eine Abwägung dieser gewichtigen Belange findet nicht statt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird lediglich darauf abgestellt, mit welchen Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann; wobei der weitere Mangel aber bereits darin besteht, dass - so beim Artenschutz – eine weitergehende Prüfung erst auf Genehmigungsebene stattfinden soll.</p> <p>Des Weiteren wird zur Rechtfertigung der Eingriffe in Natur und Landschaft einzig auf die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen, mit denen Begrünungsmaßnahmen (extensive Dachbegrünung, Baumpflanzung bei Herstellung von 4 Stellplätzen und Ausschluss von Nebenanlagen auf den privaten Grünflächen) zulasten der privaten Eigentümer erfolgen. Anders gesagt: Mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 132 soll nicht nur die Enteignung der privaten Eigentümer vorbereitet, sondern diese sollen zusätzlich - aufgrund des mit der Planung verbundenen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft - mit kostenintensiven Maßnahmen belegt werden, damit die Eingriffe natur- und artenschutzrechtlich gerechtfertigt werden können. Dies stellt eine unverhältnismäßige Belastung der betroffenen privaten Grundstückseigentümer dar.</p>	<p>Die Belange des Naturschutzes (außer einiger Aspekte des Artenschutzes) unterliegen der Abwägung, die durch die bezirklichen Gremien auf Grund der im Umweltbericht dargelegten Aufstellungen und der Zielsetzungen des Bebauungsplans erfolgt. Dem gesetzlichen Auftrag eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird entsprochen. Zum Baumbestand, siehe auch unter 2.2; Zur Prüfung des Artenschutzes siehe auch unter 2.2 und 6.4.</p> <p>Die Eingriffsregelung wurde nicht angewendet, da neben bestandsorientierten Festsetzungen für die Baugrundstücke im Wesentlichen öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden. Für das allgemeine Wohngebiet westlich der Amtsstraße wird Dachbegrünung festgesetzt, zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB. Des Weiteren sei auf den Bestandsschutz für die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen hingewiesen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kommen nur im Falle von zukünftigen Vorhaben auf den privaten Grundstücken zum Tragen, um die mit den entsprechenden Vorhaben verbundenen Eingriffe zu mindern.</p>
7.20	<p>h)</p> <p>Nach den vorstehenden Maßgaben liegt auf der Hand, dass eine Abwägung, in der die privaten Eigentümerinteressen, der Erhalt der schützenswerten Bäume sowie das Interesse am schonenden Umgang mit Grund und Boden auf der einen Seite und die Schaffung eines durchge-</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe auch 7.8 und 7.12.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	hend gewässerbegleitenden Wanderweges auf der anderen Seite einzustellen sind, nicht zugunsten der geplanten Wegeverbindung ausfallen kann; zumal gewässerbegleitender Fußweg vorhanden ist. Der vorliegende Bebauungsplan verstößt damit offensichtlich gegen das Gebot gerechter Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB.	
7.21	i) Schließlich sei darauf verwiesen, dass sich der Bezirk zu Unrecht an die Vorgaben höherer Planungsebenen gebunden sieht. Das Freiraumverbundkonzept und die Schaffung der (vermeintlich) grünen Achsen binden den Bezirk nicht.	Die Festsetzung erfolgt unter anderem auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich Grünflächen darstellt und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Planungszieles der Sicherung von Grünflächen. Zum Grünen Netz siehe unter auch unter 3.4.
7.22	III. Zum Verstoß gegen das Hamburgische Gesetz zur Ausführung des Naturschutzgesetzes Das Vorhaben der Errichtung eines Weges ist schließlich mit § 15 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Naturschutzgesetzes unvereinbar. Danach darf an natürlichen und naturnahen Bereichen von Gewässern außerhalb des Hafennutzungsgebiets bis zu einem Abstand von 10 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Das Gesetz will damit eine Schutzzone entlang von Gewässern schaffen, die einer Bebaubarkeit und einer wesentlichen Veränderung der Bebauung entgegenwirken. Zu dem Verstoß gegen die Vorschrift und einem möglichen Ausnahmetatbestand finden sich in den ausgelegten Unterlagen keine Hinweise, so dass bereits von einem Ermittlungsausfall im Rahmen der Abwägung auszugehen sein wird.	Entlang des Gewässers wird eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) mit daran anschließenden privaten Grünflächen planungsrechtlich festgesetzt. Die Anlage eines Weges innerhalb einer Parkanlage bleibt dabei zulässig, wird jedoch nicht planungsrechtlich festgesetzt (siehe auch unter 1.3). Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist über die übliche Ausstattung öffentlicher Grünflächen hinaus nicht vorgesehen. Zur Ausführungsplanung siehe auch unter 2.2
	Der Entwurf des Bebauungsplans Rahlstedt 132 ist in der vorliegenden Fassung aufgrund von bereits jetzt erkennbaren Verstößen gegen das Gebot der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 BauGB und einem Verstoß	Das Schlussstatement wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Siehe insbesondere auch unter 7.8 und 7.12.

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>gegen das Gebot gerechter Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB rechtswidrig.</p> <p>Nach allem bestehen erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 132. Wir bitten höflich darum, unsere Mandanten im weiteren Bebauungsplanverfahren aktiv zu beteiligen.</p>	
7.23	<p>Anlage 1: 6 Fotos</p> <p>Anlage 2: Mitteilung an die Bezirksversammlung vom 12.11.2021</p>	Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.
8.	Bürger:in 8, 09.12.2022	
8.1	<p>Ich bin Eigentümerin des Flurstücks 2854 (Baublock 36) und führe nachfolgend meine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan Rahlstedt 132 auf.</p> <p>Wenn nicht extra angegeben beziehen sich unsere Einwände auf das genannte Flurstück 2854.</p>	Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.
8.2	<p>Einwände gegen Bebauplan Rahlstedt 132</p> <p>1. Schutzwürdigkeit/Erhalt des Teichs (Biotop) und des Baumbestands</p> <p>Die ökologische Bedeutung des Grundstückstreifens mit den Teichanlagen (Biotope) und dem Bestand zum Teil sehr alter Bäume wird in der Planung nicht ausreichend beachtet.</p> <p>Der Teich auf dem Flurstück 2854 ist ein Biotop gemäß Bundesartenschutzgesetz § 30 (2) und das Verkleinern oder gar Zuschütten ist somit verboten.</p>	Zum Baumbestand sowie zu Teichen siehe auch unter 2.2 sowie nachfolgend 8.3 und 8.4.
8.3	<p>1.1. Teich (Biotop)</p> <p>Entgegen den Angaben in den Planungsunterlagen ist der Teich auf dem Flurstück sehr wohl kartographisch erfasst. Er wurde 1970 vermessen und dies im Fortführungsriß 23 Gemarkung Alt-Rahlstedt Karte 7741.5 dokumentiert.</p>	<p>Zu Teichen siehe auch unter 2.2</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des Plangebietes sind im Biotopkataster der BUKEA aktuell nicht bekannt. Da es sich bei der potentiell nachgelagerten Wegeplanung um einen längerfristigen Realisierungszeitraum handelt ist im Bedarfsfall</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Der Teich auf dem Flurstück ist ein natürlicher Teich (kein angelegter Folienteich!) und war sehr wahrscheinlich Bestandteil (Altarm) des früher vorhandenen Auenwalds. Der Teich wird allein durch das vorhandene Grundwasser gespeist (zwei Einspeisestellen). Der Wasserstand im Teich ist damit abhängig vom aktuellen Grundwasserstand.</p> <p>Der jedes Jahr anfallende Laubeintrag wird zum großen Teil mechanisch in Handarbeit entfernt. Der Teich ist entgegen anderen in dem „Artenschutzbeitrag“ als positiv eingestuften Teichen völlig geruchslos und Habitat für Insekten/Libellen, Fische, Amphibien, Molchen. Er wird gelegentlichen von Fischreihern und regelmäßigem von Eisvögeln zur Nahrungsaufnahme (Dreistachliger Stichling) besucht.</p> <p>Die genannten Spezies leben an oder in dem Teich, da er sehr wohl einen Bestand an einheimischen Wasserpflanzen aufweist: Rohrkolben, Wasserlilien, Seerosen.</p> <p>Weitere Hinweise/Angaben zu den am und im Teich (Biotop) vorkommenden besonders oder sogar streng geschützten Arten folgen nachfolgend unter Punkt 2 „Artenschutz“.</p> <p>Der Teich auf dem Flurstück 2854 ist somit als Biotop nach § 30 Bundesartenschutz einzustufen und somit gilt:</p> <p>... (2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:</p> <p>1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche, ...</p>	<p>eine Kartierung der Teiche sowie eine Prüfung des Biotopstatus nach Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde im Rahmen einer Ausführungsplanung mit dem fachlich erforderlichen Vorlauf zu erfolgen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Das gemäß Machbarkeitsstudie vorgesehene Verkleinern oder gar das „Zuschütten“ des Teiches ist somit verboten!</p>	
8.4	<p>1.2. Baumbestand</p> <p>Der auf Grundstück vorhandenen Baumbestand zu erhalten und schützen</p> <p>Für die Maßnahme sollen allein auf dem Flurstück 2854 von dem vorhandenen Baumbestand von zehn Bäumen neun Bäume (Nr. 74 bis 82) gefällt werden. Auch die selbst gemäß dem Gutachten vier erhaltungswürdigen und die besonders erhaltungswürdige Esche (77) mit einem Stammumfang von 240 cm soll gefällt werden.</p> <p>Mit Ausnahme einer windschiefen Birke soll der gesamte Baumbestand auf dem Flurstück 2854 vernichtet und damit der Charakter des Grundstücks völlig zerstört werden. Durch diese Maßnahme wäre somit ein extremer Wertverlust verbunden.</p>	<p>Zum Baumbestand, siehe auch unter 2.2</p>
8.5	<p>2. Artenschutz</p> <p>Die gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 44 ausgesprochen Verbote zum Schutz von besonders oder sogar streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden bei der vorgelegten Planung (Artenschutzbeitrag) nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Es bleibt nicht nachvollziehbar, wie bei zwei Besuchen im März und einem im April Aussage über den ganzjährigen Bestand von Flora- und Fauna getroffen werden kann. Einige Spezies können die zu der Jahreszeit der Besuche gar nicht angetroffen werden.</p> <p>So sind auch die in dem Artenschutzbeitrag aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen nicht realisierbar (... sollten mit entsprechendem Vorlauf (mind. 2 Jahre vorher) Ausgleichsgewässer möglichst in unmittelbarer Nähe des Eingriffs erstellt werden ...). In unmittelbare Nähe verfügt die FHH nicht über entsprechend nutzbare Areale.</p>	<p>Eine Potenzialabschätzung ist zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend. Eine artenschutzfachliche Kartierung kann nach Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde im Rahmen einer Ausführungsplanung mit dem fachlich erforderlichen Vorlauf erfolgen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Das Artenschutzgutachten ist in der vorgelegten Form ungenügend. In dem für den geplanten Weg Grundstücksbereichs (incl. Teich) wurde der Bestand folgenden Arten nicht ausreichend untersucht:</p>	
8.6	<p>2.1. Insekten</p> <p>Unter dem gemäß Planung zu fällendem Baumbestand erstreckt sich in jedem Frühjahr ein Bereich mit Frühblüheren (Krokusse, Narzissen, Schneeglöckchen, Märzbecher, Buschwindröschen, etc.) erste Nahrung für Bienen und Hummeln dienen.</p> <p>Der Teich bieten für viele verschiedene Libellenarten ein Habitat.</p> <p>2.2. Weichtiere (Weinbergschnecke)</p> <p>In dem Uferbereich der Stellau gibt es sehr wohl ein Weinbergschneckenvorkommen.</p> <p>Demnach tritt ein Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) BNatSchG ein. Die Umsetzung des B-Planes Rahlstedt 132 in der geplanten Form ist so ausgeschlossen.</p> <p>2.3. Natürlicher Fischbesatz</p> <p>Es gibt in den Teich bereits über Jahrzehnte (seit 1999 verfolgt) einen natürlichen Bestand des Dreistachligen Stichlings (<i>Gasterosteus aculeatus</i>).</p> <p>Der Bestand dient gelegentlich Fischreiher (besonders im Winter) und regelmäßig Eisvögel als Nahrung.</p>	<p>Zur Prüfung des Artenschutzes siehe auch unter 2.2 und 6.4. Zu Teichen siehe auch unter 2.2; Zum Eisvogel siehe auch unter 7.11</p> <p>Dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde das „Artenkataster Tiere Hamburg“ der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) zugrunde gelegt.</p> <p>Kammolch und Moorfrosch als Amphibien der streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie werden nicht im Kapitel 3.10 Reptilien, sondern in Kapitel 3.4 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplanverfahren behandelt. Von einem weiteren Vorkommen besonders geschützter Amphibienarten wird ausgegangen. Auch die anderen genannten Tiere wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt.</p> <p>Zur Kartierung im Rahmen der Ausführungsplanung siehe auch unter 8.3.</p> <p>Bei ggf. folgenden weiteren Planungsschritten werden die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung des Absatzes 5 beachtet.</p>

2.4. Amphibien/Molche

In dem Artenschutzfachbeitrag werden unter 3.10 ausführlich nur Reptilien behandelt. Amphibien (Frösche und Kröten) werden nicht besonders behandelt.

Auf dem Grundstück mit dem Teich gibt es eine große Anzahl unterschiedlicher (Frösche und Kröten), die jedes Jahr in dem Teich laichen.

In dem Teich gibt es auch ein Molchvorkommen. Alle Molche zählen nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Bundesartenschutzverordnung zu den „besonders geschützten“ Arten.

2.5. Fledermäuse

Das Grundstück und insbesondere der Teich werden in den entsprechenden Jahreszeiten ausgiebig zur Nahrungsaufnahme überflogen.

Es ist völlig unverständlich, wie in dem alten Baumbestand vorhandene natürliche Höhlen durch das Aufhängen einiger künstlicher Fledermaus-Sommerquartiere ersetzt werden sollen.

Auch die beschriebene Ausquartierung aus vorhandenen natürlichen Höhlen mit dem Einsatz von Schläuchen trifft auf Unverständnis.

2.6. Eisvogel (*Alcedo atthis*)

Die im vorgelegten Artenschutzbeitrag ausgeklammerte Berücksichtigung des im Planungsgebiet vorkommenden streng geschützten Eisvogels [Liste der nach BArtSchV geschützten Tiere] ist nicht nachvollziehbar.

Regelmäßig können einzelne Eisvögel beim Ansitz auf dem auf dem Flurstück 2854 vorhandenen Teich beobachtet werden. Im Herbst und Winter sitzt der Eisvogel vorwiegend auf umgeknickten Rohrkolbenhalmen an.

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Gemäß Informationen aus der betroffenen Nachbarschaft gibt es sehr wohl Bruthöhlen an der Stellau im Bereich Buchwaldstraße 9. Der Eisvogelbestand wurde somit unzureichend untersucht und in dem Artenschutzbeitrag falsche Schlussfolgerungen gezogen.</p> <p>Die Feststellung der einmalig beobachtete Eisvogel sei nur ein Nahrungsgast auf dem Durchflug ist falsch. Es tritt ein Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) BNatSchG ein. Die Umsetzung des B-Planes Rahlstedt 132 in der vorgelegten Planung ist somit ausgeschlossen.</p> <p>Der Eisvogelvorkommen muss unbedingt berücksichtigt werden!</p>	
8.9	<p>3. Ausführungsvorschlag gemäß Machbarkeitsstudie</p> <p>Gegenwärtig liegt für das Vorhaben noch keine Entwurfsplanung vor. Der Bebauungsplan soll nur auf Basis einer „Machbarkeitsstudie (klein)“ beschlossen werden, die zum Teil völlig realitätsferne Ausführungsvorschläge für die Ausgestaltung des Wegs im Bereich des Flurstücks (Darstellung P14) enthält.</p> <p>Insgesamt lassen sich so mögliche Auswirkungen der späteren Ausführung noch gar nicht abschätzen.</p> <p>Erst in einem nachgelagerten Verfahren soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Wegeverbindung entlang der Stellau realisiert werden.</p> <p>Diese Vorgehensweise lehnen wir entschieden ab.</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan Rahlstedt 132 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Planungsrechtlich wird eine öffentliche Grünfläche gesichert. Damit wäre auch eine Errichtung eines Weges möglich, wenn der Stadt Hamburg die Flächen zur Verfügung stehen (siehe auch unter 1.3). Zu Grundstücksverkauf/Grundstückserwerb siehe auch unter 1.2; bis zu diesem Zeitpunkt wird sich das Gebiet weiterentwickeln und der Baumbestand und Artenschutz wird bei einer Wegeplanung zu berücksichtigen sein. Zur Ausführungsplanung siehe auch unter 2.2.</p>
8.10	<p>3.1. Besondere Topografie des Flurstück 2854/Überschwemmungsgefahr</p> <p>Das Flurstück hat gegenüber allen anderen in dem Planungsverfahren beteiligten Flurstücken eine besondere Topografie.</p> <p>Große Bereiche des nördlichen Grundstücksbereich liegen deutlich tiefer als die Umgebung. Gemäß Machbarkeitsstudie lagen die Höhendaten der Grundstücke lagen für die Studie nicht vor und wurden somit gar nicht berücksichtigt.</p>	<p>Zu Überschwemmungen bzw. Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser siehe auch unter 4.2</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Durch diese besondere Topografie besteht die Gefahr, dass das Grundstück bei sehr hohen Pegelständen (Starkregenereignisse) überflutet wird. Das ist bereits um Jahrtausendwende passiert. Danach war der Teich durch den Humuseintrag beim Rückgang des Wasserstandes umgekippt und benötigte Monate zur Regenerierung.</p> <p>Zum Schutz vor solchen Überschwemmungen wurde eine kleine Überhöhung auf dem Grundstück parallel zum Ufer eingebaut. Dieser Mini-Wall hat seitdem bereits zweimal eine weitere Überschwemmung verhindert und muss daher unbedingt erhalten bleiben. Wir sind nicht bereit das Grundstück der FHH als Überschwemmungsgebiet zur Verfügung zu stellen.</p>	
8.11	<p>3.2. Völlige Zerstörung der Privatsphäre</p> <p>Die Gestaltung des Wegs gemäß der Machbarkeitsstudie im Bereich des Flurstücks 2854 wird komplett abgelehnt. Eine Entwurfsplanung liegt noch nicht vor.</p> <p>Die jetzt vorhandene Eibenhecke (mehr als 30 Jahre Pflege) müsste wie der Baumbestand komplett für die Anlage des Wegs weichen.</p> <p>Das Grundstück wäre damit aus nördlicher Richtung jeglichen Sichtschutzes beraubt. Durch eine Position auf dem dann „überhöhten Weg“ (auf Winkelsteinelementen gemäß Darstellung P14 in der Machbarkeitsstudie) würde sich ein völlig offener Blick bis tief in das Grundstück eröffnen (geradezu wie in einem Schaukasten).</p> <p>Bei dieser Ausführung wäre jegliche Privatsphäre vernichtet und das Grundstück würde außerdem extrem an Attraktivität und somit an Wert verlieren.</p> <p>Wir lehnen die in der Machbarkeitsstudie dargestellte Realisierungsvariante (Winkelsteinelemente) vollständig ab.</p>	<p>Die privaten Grünflächen stehen weiterhin den Eigentümer:innen zur privaten Nutzung zur Verfügung. Die Einsehbarkeit des Grundstücks kann z.B. durch entsprechende Bepflanzung seitens der Grundstückseigentümer:innen gemindert werden.</p> <p>Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücksbereiche betreffen nur einen geringen Anteil der jeweiligen Flurstücke. Öffentliche Grünflächen und Möglichkeiten der Naherholung steigern die grundsätzliche Attraktivität eines Wohngebietes.</p> <p>Durch die Festsetzung entsteht keine unzumutbare wirtschaftliche Belastung, da die Wohnnutzung nicht beschränkt wird und die übrige wirtschaftliche Nutzung im Wesentlichen als Garten bestimmt ist.</p> <p>Grundsätzlich sei noch darauf hingewiesen, dass die Planung eines Weges der Ausführungsplanung unterliegt. Zur Ausführungsplanung siehe auch unter 2.2</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
8.12	<p>3.3. Ausgestaltung des Wegs gemäß Machbarkeitsstudie</p> <p>Der geplante Weg ist völlig überdimensioniert. Zum „Erleben“ des Bachs wäre ein verschwenkter schmaler Fußweg völlig ausreichend.</p> <p>Der Weg muss weder mit dem Fahrrad noch gar mit einem Kfz befahrbar sein.</p> <p>Auch ist nicht nachvollziehbar, warum der Weg im Bereich des Flurstücks 2854 deutlich breiter (2.00 + 2.88) als zum Beispiel beim den Flurstücken 1852 (2.00 + 1.66) oder Flurstück 6091 (2.00 + 1.49) ausgestaltet werden soll. (Vernachlässigung des Gleichheitsgrundsatzes).</p>	<p>Dem Gleichbehandlungsgrundsatz wird durch die Festsetzung einer durchgängigen 6 m breiten öffentlichen Grünfläche Rechnung getragen. Im Übrigen gebietet der „Gleichbehandlungsgrundsatz“ eine Gleichbehandlung nicht unter allen (ggf. unterschiedlichen) Bedingungen, sondern bei vergleichbaren Sachverhalten. Die Umsetzung einer Wegeführung, insbesondere die notwendige Breite des Weges ist Teil der Ausführungsplanung. Die angegebenen Wegebreiten entstammen der Machbarkeitsstudie und sind Vorschläge des Gutachters. Zur Ausführungsplanung siehe auch unter 2.2; Zur Breite des Weges siehe auch unter 1.3</p>
8.13	<p>4. Nutzung des Flurstück 723 (im Eigentum der FHH)</p> <p>4.1. Mangelhafte Pflege des nördlichen Uferbereichs Flurstück 723</p> <p>Wir haben 2014 dem Grenzfeststellungsverfahren F 50097 für Begrädnung des Grenzverlaufs zwischen der Stellau und den Anrainerflurstücken nur widerspruchlos zugestimmt, weil die FHH mit dem Verfahren die Anrainer aus der Verantwortung für die Pflege der Uferstreifenentließ und sie selbst übernahm.</p> <p>Leider ist sie dieser Verantwortung nicht gerecht geworden. Die nördliche Uferbefassung gegenüber den Flurstücken 1983, 1984 und 2854 weist seit Jahren defekte und zerstörte Hartholz-Flechtmatten auf, die so eine Unterspülung und Auszerrung des nördlichen Ufers ermöglichen.</p> <p>In Folge ist die Stellau in dem vorgenannten Bereich seit 2002 um ca. 1m breiter geworden. Die ursprüngliche Breite des Bachs war nachweisbar (Fotos aus einer Diplomarbeit) so, wie die Betonwände der Unterquerung des Eilersweg voreinander entfernt sind.</p> <p>Durch diese Auszerrungen und Unterspülung ist die Stellau hier deutlich breiter als in dem restlichen Abschnitt zwischen Eilersweg und Amtsstraße.</p>	<p>Die Hinweise auf notwendige Pflegemaßnahmen werden aufgenommen, sind aber nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens bzw. Gegenstand von Festsetzungen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Die erweiterte Breite der Stellau ist außerdem hydraulisch sehr problematisch, da bei niedrigem Wasserstand nur noch schmale Rinnsale übrig bleiben. Dies führt dazu, dass der verbliebene Fischbestand auf dem Trocknen verenden (gemäß Fischbestandskundliche Untersuchungen und ökologische Bewertung der Fischfauna gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie sind es noch neun Fischarten).</p> <p>Es entsteht der Eindruck, als wenn die Pflege des nördlichen Uferbereich der Stellau bewusst vernachlässigt wurde, um das im Eigentum der FHH befindliche Flurstück 723 für die Realisierung des geplanten, überdimensionierten Wegs unbrauchbar (zu schmal) zu machen.</p>	
8.14	<p>4.2. Nutzung des stadteigenes Grundstück Flurstück</p> <p>Trotz der unter 4.1 aufgeführten Umstände wäre die Anlage eines Wegs nach Wiederherstellung der deutlich geringeren Breite der Stellau problemlos auf dem Flurstück 723 (nördliches Ufer) möglich. Bei Ausgestaltung eines reinen Fußwegs zum Erleben des Flusslaufs würde dort die vorhandene Breite genügen.</p> <p>Der Weg könnte dann weiter nördlich der Stellau bis zur Amtsstraße verlaufen. Ein Uferseitenwechsel am Eilersweg und an der Amtsstraße ohne zusätzlichen Aufwand möglich.</p> <p>Alternativ wäre ein Wechsel der Uferseiten von dem im Eigentum er FHH befindlichen Flurstück 23 zum Flurstück 1982 mittels einer Brücke/einem Steg möglich.</p> <p>So ein Wechsel ist gemäß der Machbarkeitsstudie auch vom Flurstück 234 (Eigentum der FHH) auf Flurstück 2003 (Privateigentum) geplant (Zeichnung LP-03 der Machbarkeitsstudie).</p> <p>Bei deutlich reduzierten Fußwegbreite wären die Kosten für Erstellung und Erhalt so einer Querung (Brücke/Steg) auch geringer.</p> <p>Die Wegführung im östlichen Oberlauf der Stellau wechselt zweimal die Uferseite. Auch hier wurde der Wechsel mittels Brücken realisiert.</p>	<p>Zur Nutzung des Flurstücks 722 und der vorgeschlagenen wechselnden Wegeführung, siehe auch 7.14</p> <p>Zur Ausführungsplanung siehe auch unter 2.2</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Grundsätzlich ist die Aussage für den Abschnitt zwischen dem Eilersweg und der Amtsstraße falsch, dass bei Anlagen des Wegs auf der Nordseite mehr Anrainer betroffen wären als bei Realisierung auf der Südseite.</p>	
8.15	<p>5. Wertminderung/Gleichheitsgrundsatz/Enteignung</p> <p>5.1. Extreme Wertminderung Flurstück 2854</p> <p>Bei Ausführung (Anlage des Wegs gemäß Machbarkeitsstudie) erfährt das Flurstück 2854 eine extreme Wertminderung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch deutliche Verkleinerung der Grundstückfläche um ca. 120 m² (6 m x ca. 20 m) • durch Abholzen des annähernd gesamten Baumbestandes verliert es komplett seinen Charakter • durch das geplante Zuschütten des Teichs (Biotops) bzw. dessen deutliche Verkleinerung verringert sich deutlich die Attraktivität des Gartens • durch eine Ausgestaltung des Wegs gemäß Machbarkeitsstudie (Höhenabsatz durch den Einsatz der Winkelsteinelementen wird das jeglicher Privatsphäre beraubt 	<p>Zur Wertminderung siehe unter 7.13</p> <p>Das Flurstück 2854 hat eine Größe von ca. 1.003 m². Davon werden ca. 102 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zum Baumbestand, siehe auch unter 2.2</p> <p>Zu Teichen siehe unter 2.2 und 8.3</p> <p>Zur Breite des Weges siehe auch unter 1.3</p>
8.16	<p>5.2. Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes</p> <p>Durch die vorgenannten extremen Auswirkungen (wertmindernden Umstände) auf das Flurstück 2854 gegenüber den meisten anderen Flurstücken im Planungsgebiet bzw. Stellau-Anrainer außerhalb des Planungsgebiets ist der Gleichheitsgrundsatz nicht gewahrt.</p>	<p>Dem Gleichbehandlungsgrundsatz wird innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes durch die Festsetzung einer 6 m breiten öffentlichen Grünfläche entsprochen (siehe hierzu auch 8.12). Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass auch im östlich angrenzenden Bebauungsplan Rahlstedt 27 südlich der Stellau eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage FHH festgesetzt wurde.</p>
8.17	<p>5.3. Überlassung/Enteignung</p>	<p>Die Festsetzung eines Bebauungsplans hat keine enteignende Vorwirkung. Insoweit wäre ein eigenständiges Enteignungsverfahren durchzuführen. Die Freie und Hansestadt Hamburg ver-</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger:innen	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Wir werden den betroffenen Bereich des Flurstücks 2854 nicht freiwillig durch Verkauf der FHH für das Anlegen des überdimensionierten Wegs überlassen.</p> <p>Auch der Eigentumswechsel per Enteignung gemäß Art. 14 Abs. 3 GG wäre nur nach Erfüllungen zwingender Voraussetzungen möglich, die hier nicht gegeben sind:</p> <p>Eine Enteignung könnte nur nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit erfolgen. Dies würde bedeuten, dass kein milderes Mittel zur Verfügung stehen dürfe, das in gleicher Weise geeignet ist, den angestrebten Zweck zu erreichen. Zudem müsse eine Interessenabwägung ergeben, dass das Interesse des Staates/der Kommune, die Eigentumsposition zu erlangen, höher zu bewerten ist als das Interesse des Eigentümers am Erhalt seines Eigentums.</p> <p>Das Allgemeinwohl, dürfe nicht anders zu erreichen sein und müsse von hoher Bedeutung sein, damit die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme gegeben sei.</p> <p>All diese Fragestellungen ließen sich einfach vermeiden, wenn die FHH auf das in Ihrem Eigentum befindliche Grundstück 723 für die Realisierung eines Fußwegs auf dem nördlichen Uferstreifen der Stellau im Bereich der Grundstücke 1983, 1984 und 2854 zugreifen würde.</p>	<p>folgt weiterhin das Ziel der Umsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Wegeverbindung durch mittel- bis langfristigen Grunderwerb.</p> <p>Zu Enteignung siehe auch unter 7.14; Zu Grundstücksverkauf/Grundstückserwerb siehe auch unter 1.2; Zur Nutzung des Flurstücks 722 und der vorgeschlagenen wechselnden Wegeführung, siehe auch 7.14</p>