

## **Bebauungsplan-Entwurf Neuenfelde 17**

### 3. Öffentliche Auslegung

Zusammenstellung der Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag des Planverfassers

Die 3. öffentliche Auslegung des o. a. Bebauungsplans fand in der Zeit vom 01. November bis 16. November 2022 statt. Gegen die Planung sind in 3 Schreiben Stellungnahmen fristgerecht vorgebracht worden.

Im Folgenden sind die eingegangenen Schreiben zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden:

**Bebauungsplan**

<p><b>B1.</b></p>	<p><b>Nincoper Deich 11, 21129 Hamburg (Flurstücke 1577 und 1883 innerhalb des Plangebietes)</b></p> <p><b>Einzelstellungnahme Eingang am 16.11.2022</b></p>		
	<p><b>Stellungnahme:</b></p>		<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>B1.1</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir als Eigentümer des Grundstückes 1577 /1883 möchten gegen den Bebauungsplan Neuenfelde 17 (3. Auslegung) folgenden Einwand gelten machen:</p> <p>Unser Einwand: Es ist sehr erfreulich, dass es für die Umgestaltung der Verkehrsflächen nicht zu einer Enteignung der betreffenden Grundstückseigentümer kommen wird. Jedoch kommt es durch eine planerische Feststellung des Bebauungsplanes zu einer Abwertung der Grundstücke. Dieses würde sich bei einem eventuellen Verkauf negativ auswirken. Daher sind wir mit der Einbeziehung der Verkehrsflächen in den Bebauungsplan Neuenfelde 17 nicht einverstanden.</p>		<p>Wie in der Begründung bereits detailliert beschrieben, erfolgt am Nincoper Deich mit der Ausweisung im Bebauungsplan eine langfristige, perspektivische Sicherung von Straßenverkehrsfläche, die keine Auswirkung auf den derzeitigen Bestand hat. Die barrierefreie Erschließung für den Fußverkehr ist eine gesetzliche Notwendigkeit aufgrund des Behindertengleichstellungsgesetzes. Dies ist bei Neuplanungen zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Straße Nincoper Deich besteht das Erfordernis zur Schaffung von Planrecht für eine erweiterte Straßenverkehrsfläche für einen mittel- bis langfristig durchzuführenden Straßenausbau. Dieser zukünftige Straßenausbau dient allein dem Ausbau des Nincoper Deichs für den Fuß- und Radverkehr.</p> <p>Grundlage für das Erfordernis ist die zukünftige verkehrliche Entwicklung. Die politischen Rahmenbedingungen haben sich</p>

		<p>in den letzten Jahren dahingehend verändert, dass der Fuß- und Radverkehr stärker gefördert wird, und zukünftig explizit weiter gefördert werden soll. Durch die Einrichtung der neuen Behörde für Verkehr und Mobilitätswende rückt diese Thematik in den kommenden Jahren noch weiter in den Fokus.</p> <p>Dafür ist es unerlässlich, anforderungsgerechte und verkehrssichere Bedingungen für den allgemeinen Verkehr zu schaffen und grundsätzlich an jeder Straße die Verkehrssicherheit insbesondere für den Radverkehr zu gewährleisten.</p> <p>Eine geringfügige Inanspruchnahme von privaten Flächen käme nur bei einer Realisierung des Straßenausbaus zum Tragen. Mit der Ausweisung von Straßenverkehrsfläche erfolgt am Nincoper Deich eine langfristige, perspektivische Sicherung der Straßenverkehrsfläche, die keine Auswirkung auf den derzeitigen Bestand hat. Eine Umsetzung des Straßenausbaus wird erst erfolgen, wenn sämtliche für die Straßenerweiterung benötigten Flächen am Nincoper Deich zur Verfügung stehen. Bei Grundstücksveränderungen wird jeweils ein Ankauf der Flächen geprüft. Die geringfügige Beanspruchung von Grundstücksteilflächen wurde im Rahmen der Abwägung mit dem öffentlichen Interesse einer verkehrssicheren Gestaltung des Nincoper Deichs für Fuß- und Radverkehr als hinnehmbar bewertet. Sie führt zu keiner Funktionseinschränkung oder anderer Beeinträchtigung der Flächen. <b>Eine Wertminderung durch die Inanspruchnahme wird nicht gesehen, da sogar bauliche Erweiterungen möglich sein werden, die eher eine Werterhöhung vermuten lassen.</b></p> <p>Erst zum Zeitpunkt der tatsächlichen Straßenplanung wird eine Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs erfolgen. Welche Flächen benötigt werden und ob der Grundeigentümer zum Verkauf bereit ist, muss sich erst dann entscheiden.</p>
--	--	---

<p>Eine Sicherung des Fuß und Radweges ist sicherlich eine sehr gute Vorgehensweise. Langfristig wurde jedoch bei der Planung nicht berücksichtigt, dass der Radweg am Ende des Nincoper Deichs an der Nincoper Straße einfach endet.</p> <p>Da die benötigten Flächen kurzfristig nicht zu Verfügung stehen, wäre es durchaus angebracht eine Querungshilfe in Form eines Zebrastreifens für Schulkinder und Fußgänger aus der neuen Planstraße 1 zur westlichen Straßenseite des Nincoper Deiches zu schaffen. Hier besteht bereits ein Fußweg der genutzt werden muss.</p> <p>Diese Lösung würde auch dazu führen, dass der Verkehr durch eine Querungshilfe für Schulkinder und Fußgänger ausgebremst würde und somit die Verkehrssicherheit am Nincoper Deich deutlich erhöht wird.</p>	<p>Langfristig wird mit den geplanten Festsetzungen die planungsrechtliche Sicherung einer ausreichenden und verkehrssicheren Erschließung für das gesamte Gebiet angestrebt. Auf lange Sicht soll die Option zur Planung einer Radverkehrsanlage offen gehalten werden. Die vorgesehene Breite der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche ermöglicht die Realisierung eines Radweges bis zur Plangebietsgrenze. Die Planung dieses Radweges wird zu gegebener Zeit im Rahmen einer detaillierten Straßenplanung auch über das Plangebiet hinaus erfolgen.</p> <p>Der Radweg außerhalb des Plangebietes an der Nincoper Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Neuenfelde 17. Insofern kann der Bebauungsplan in diesem Bereich keine Regelungen treffen.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt, dass der Schulweg auf die westliche Seite des Nincoper Deichs geführt wird. Auf der Ostseite des Nincoper Deichs ist auf der gesamten Länge die Herstellung eines Gehweges in einer Mindestbreite von 2,00 m neben der Fahrbahn realisierbar. Dieser kann bis zum endgültigen Ausbau als Gehweg und damit auch als Schulanmarschweg genutzt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist dieser Gehweg für eine sichere Nutzung entsprechend herzurichten. Auf der Westseite des Nincoper Deichs ist die Nebenfläche für einen Schulanmarschweg nicht ausreichend, so dass ein Wechsel der Straßenseite nicht hilfreich ist.</p>
--	--

		<p>Insbesondere wenn die aktuelle Nutzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch die Hecke von Grundstück Nincoper Deich 9 zurückgenommen wird, ist der vorhandene Gehweg auf der Ostseite breiter als auf der Westseite.</p> <p>Bereits kurzfristig kann die verkehrssichere Erschließung des Plangebietes somit über die jetzt schon bestehende Straßenverkehrsfläche hergestellt werden.</p> <p>Eine Querungshilfe ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p>
<p>B1.2</p>	<p>Wir hätten gerne gewusst, wie sich die neue Erbpachtregelung (Pressemeldung im Hamburger Abendblatt vom 03.11.22) sich auf die weitere Planung auswirkt.</p> <p>„Die Einigung sieht vor, dass die Stadt Wohnungen und Wohngrundstücke bis auf wenige Ausnahmen, denen die Bürgerschaft zustimmen muss, nicht mehr verkaufen, sondern nur noch in Erbpacht vergeben darf - das wird sogar in der Verfassung verankert und entspricht im Großen und Ganzen ohnehin der rot-grünen Linie. Außerdem wird der Senat verpflichtet, pro Jahr mindestens 1000 Sozialwohnungen mit einer 100-jährigen Mietpreisbindung zu schaffen!“</p>	<p>Aufgrund der neuen bodenpolitischen Ausrichtung der FHH wird für das Plangebiet Nincoper Deich vorgesehen, die künftigen Baugrundstücke langfristig im Erbbaurecht zu vergeben. Die Planung selbst verändert sich durch diese Entscheidung nicht, da Art und Maß der baulichen Nutzung davon unberührt bleiben.</p>

<p><b>B2.</b></p>	<p><b><u>Nincoper Deich 24 b, 21129 Hamburg (Flurstücke 1005, 1006 und 1263 innerhalb und außerhalb des Plangebiets)</u></b></p> <p><b>Einzelstellungnahme</b> <b>Eingang am 07.11.2022 per E-Mail</b></p>		
<p>B2.1</p>	<p>Nach Durchsicht der aktualisierten Begründung zum Bebauungsplan Neuenfelde 17 mit Stand Oktober 2022 habe ich die Umsetzung einer für mich wesentlichen Forderung der Anpassung feststellen können:</p> <p><i>„Die gärtnerisch und teilweise als Obstwiese mit zurzeit sieben Walnussbäumen landwirtschaftlich genutzten Flächen am Nincoper Deich bleiben im Bestand erhalten und werden als landwirtschaftliche Fläche (ca. 2360 m<sup>2</sup>) festgesetzt.“</i></p> <p>Die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche hilft mir auch bei der eindeutigen Kategorisierung im Rahmen der gerade stattfindenden Erklärung zur neuen Grundsteuer.</p> <p>Hierzu wurden auch weitere Spezifizierungen durchgeführt, die für meine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche hilfreich sind:</p> <p><i>„Auch die landwirtschaftlichen Flächen am Nincoper Deich liegen im sogenannten „Duldungsgebiet“. Damit gilt auch für diese Flächen, dass die zukünftigen Käufer der angrenzenden Wohngrundstücke die Grundstücke mit der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Betriebe im Duldungsgebiet liegenden Betriebe erwerben. Ebenso wird die Bewirtschaftung dieser Anbauflächen als ortsüblich anerkannt.</i></p> <p><i>Zusätzlich zu einer weiteren vorsorgenden Konfliktvermeidung wird am westlichen Rand der angrenzenden</i></p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><i>Wohnbauflächen zwischen dem bestehenden Graben und der Ölleitungstrasse ein 2 m breites Anpflanzgebot ausgewiesen, das über das erforderliche Maß hinaus einen weiteren Schutz vor möglichem Sprühnebel bietet. Dieses Anpflanzgebot dient einer weiteren zusätzlichen Prävention, um in dieser Gemengelage möglichen Auseinandersetzungen schon im Vorwege entgegenzuwirken.“</i></p> <p>Anliegend finden Sie zwei Fotos, die die 2 m breite Abstandsfläche von der geschützten Ölleitungstrasse darstellen (2 m Zollstock aufgelegt). Hierbei ist zu erkennen, dass sich die 2 m direkt im Böschungsbereich des Grabens befinden. Insofern bitte ich Sie diese Vorgabe dahingehend zu überprüfen, ob sich das Anpflanzverbot auch auf den Ölleitungstrassen-Schutzkorridor beziehen kann oder zumindest in einem Teilbereich. Als Orientierung könnte sich das im Pflanzenschutz übliche Abstandsmaß von 5 m eignen.</p> <p>Neben dem oben genannten Themengebiet finde ich auch weitere Inhalte meiner Stellungnahme vom 18.07.2021 in der aktualisierten Begründung reflektiert.</p> <p>Über die oben genannte Prüfung der Abstandsfläche hinaus werde ich keine weiteren Punkte zu den rot markierten Änderungen in einer Stellungnahme zur dritten Auslegung adressieren. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ich hiermit keine Rechtsmittel im weiteren Verfahren aufbebe.</p> <p>Ich bedanke mich bei Ihnen für die Berücksichtigung wesentlicher Punkte meiner Stellungnahmen innerhalb des Verfahrens und der Überarbeitung der Planungsbegründung.</p>	<p>Der Ölleitungs-Schutzstreifen kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für ein Anpflanzgebot herangezogen werden.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung wird allerdings eine Abstimmung mit dem Betreiber der Ölleitung erfolgen.</p>
--	--	--

<p><b>B2.</b></p>	<p><b>Nincoper Deich 33, 21129 Hamburg (Flurstücke 976 innerhalb des Plangebiets))</b></p> <p><b>Einzelstellungnahme Eingang am 02.11.2022 per BOP</b></p>		
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich habe eine Frage zur Neuplanung betreffend Neuenfelde 17, welche Änderungen sind genau vorgenommen worden?</p>		<p>Der Einwender wurde während der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 07.11.2022 schriftlich über die Änderungen informiert. Eine weitere Stellungnahme erfolgte nicht.</p>