



**Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Poppenbüttel 44 (Wentzelplatz)

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuchs vom 20.05.2020 bis 22.06.2020

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs

Inhaltsverzeichnis

A-Punkte	3
Maß der baulichen Nutzung	3
Baumschutz	5
Gehrechte, Wegeverbindungen	7
B-Punkte	8
Allgemeines	8
Art der baulichen Nutzung.....	10
Maß der baulichen Nutzung	11
Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
Verschattung.....	16
Baumschutz	22
Ruhender Verkehr.....	23
Gehrechte, Wegeverbindungen	25
Feuerwehr.....	25
Entwässerung, Wasserhaushalt, Bodenschutz	26

A-Punkte

Nr.	Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger	Abwägungsvorschläge von W/SL
1.	Maß der baulichen Nutzung	
1.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 21.05.2020	
1.1.1	<p><u>Geschossigkeiten und Gebäudehöhen</u></p> <p>Die Gebäudehöhe des Bürogebäudes vom künftigen Ortsamt/Kundenzentrum von ca. 28 Metern und die 8-geschossige Bauweise (6 Geschosse + Staffelgeschoss) sind ein bauplanerisches Verbrechen am Wentzelplatz. Hier soll offenbar ein gestalterisch bewusst abgehobenes Hochhaus entstehen. Dieses fügt sich aber in die umgebende Bebauung (gegenüber das 5-geschossige Geschäftshaus am Heegbarg sowie der flache Busbahnhof nicht ein und wirkt wie ein bewusst abgehobener, monströser Fremdkörper, der die Umgebung überragen will und überragen soll, statt sich städtebaulich einzufügen.</p> <p>Statt dem Größenwahn und Geltungsbewusstsein der Bezirksamtsleitung ein monströses Hochhaus-Denkmal zu setzen, was in seiner bewussten Abgehobenheit (Baukörper hebt sich gestalterisch bewusst von der Wohnbebauung ab und präsentiert sich als Solitär im Stadtraum) und alles überragenden Höhe einen unharmonischen, dominanten Fremdkörper darstellt, sollte sich Gebäudehöhe, Geschosshöhe und Gestaltung harmonisch einfügen in die benachbarte Alt- und Neubebauung.</p> <p>Ein abgehobenes, der Höhe nach unpassendes Hochhaus entstellt den Wentzelplatz als Begegnungsort besonders am Brunnen und erinnert in seiner bewussten Abgrenzung als knapp 30 Meter hoher "Solitär" an hässliche, monströse Sozialismus-Architektur eines Regierungssitzes von Der Wentzelplatz steht nicht in Steilshoop oder Mümmelmannsberg sondern in Zentrumslage Poppenbüttels. Hier sind beim Bürohaus 2 Geschosse weniger "mehr", bürgernah und tragen zu einem Einfügen in die umgebende Bebauung bei.</p> <p>Das gilt analog auch für die weitere straßenseitige Bebauung im Plangebiet, wo ebenfalls 1 bis 2 Geschosse niedriger als derzeit geplant 6geschossig eine homogenere, weniger krass ausufernde Gebäudehöhe bei ohnehin hoher Verdichtung mit fast 50 % Flä-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist das erklärte städtebauliche Ziel der FHH, an verkehrsgünstig gelegenen Standorten Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu fördern, d.h. bislang gering ausgenutzte Liegenschaften einer verdichteten Bebauung zuzuführen. Der Bundesgesetzgeber hat dazu 2013 das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts erlassen, das im Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt wurde. So soll nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. § 1a Absatz 2 BauGB ergänzt diese Vorschrift um die Vorgabe, dass insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sowie weitere Maßnahmen der Innenentwicklung für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden eingesetzt werden sollen. Diesem Leitgedanken folgt die vorliegende Planung. Das Plangebiet des Poppenbüttel 44 liegt in zentraler Lage mit unmittelbarer Nähe zum Einzelhandel (Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ)) sowie zum ZOB und zur S-Bahnhaltestelle Poppenbüttel. Des Weiteren ist die nördliche Hälfte des Plangebietes Teil des übergeordneten Zentrums und zentralen Versorgungsbezirks „Poppenbüttel (AEZ)“ gem. dem Bezirklichen Nachversorgungskonzept Wandsbek 2018.</p> <p>Eine verdichtete Bebauung der Fläche ist zudem erforderlich, um die wohnungspolitischen Ziele des Hamburgischen Senats umsetzen zu können. So dient der Bebauungsplan der Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten als Teil des bezirklichen Wohnungsbauprogramms.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit mit zwei dreigeschossigen Gebäuden des ehemaligen Ortsamts Alstertal und der Polizei, heute Dienststellen des Bezirksamts Wandsbek, bebaut. Für die nördliche Teilfläche lief der Mietvertrag Ende 2016 aus, seitdem steht das Gebäude leer. Für die südliche Teilfläche läuft der Mietvertrag Ende 2021 aus. Das Plangebiet weist im Vergleich zum Umfeld im Bestand eine relativ geringe bauliche Ausnutzung auf. Die Freiflächen des Plangebietes sind weitgehend durch oberirdische Stellplatzanlagen versiegelt. Der Bestand stellt angesichts der besonderen Lagegunst und im Vergleich zur Bestandssituation in der Umgebung eine deutliche bauliche Unternutzung dar.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>chennutzung und der hermetisch geschlossenen Bauweise des großen Baukörpers entlang der Straße. Die geplante Bebauung soll sich an den maximalen Gebäudehöhen der umgebenden Wohngebäude zwischen Grotenbleken und Kritenbarg und der gegenüberliegenden Gebäude der Polizei, Busbahnhof und Geschäftshaus Heegbarg (5-geschossig) orientieren, damit sie sich auch einfügt und nicht als hässlicher, der Höhe nach überdimensionierter Fremdkörper das Stadtteilzentrum verschandelt.</p>	<p>Die Umgebung des Plangebiets ist durch heterogene Geschossigkeiten und Bebauungsstrukturen geprägt. In der städtebaulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte zeichnet sich dabei bereits ein deutlicher Trend der Verdichtung ab.</p> <p>Die westliche Umgebung des Plangebiets ist von großmaßstäblichem Geschosswohnungsbau mit drei bis sechs Geschossen in geschlossener Bauweise geprägt. Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet besteht die Wohnbebauung Kritenbarg 3-5 mit vier Vollgeschossen und zwei zusätzlichen, zurückgestaffelten Obergeschossen. Südlich davon liegt die Senioren-Wohnanlage Grotenbleken 2 mit vier Vollgeschossen. Im Osten des Plangebiets liegt der ZOB Poppenbüttel und weiter nördlich davon entlang der Straße Heegbarg Geschäftshäuser mit vier bis sechs Geschossen. Nördlich des Plangebietes liegt das AEZ mit einem angrenzenden zehngeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude.</p> <p>Damit entspricht die derzeitige, bauliche Ausnutzung des Plangebietes mit zwei dreigeschossigen Gebäuden nicht mehr den in der Umgebung inzwischen vorliegenden städtebaulichen Maßstäben. Mit dem Vorhaben wird eine Fortführung der in der Umgebung vollzogenen städtebaulichen Entwicklung mit einem entsprechenden städtebaulichen Maßstab verfolgt. Am Wentzelplatz entsteht ein urbaner Wohnungsbaukörper. Das Bürogebäude soll die städtebauliche Situation an dem Vorplatz zum AEZ und der Straße Heegbarg als freigestellter Baukörper betonen, was in der Höhenentwicklung mit sieben Vollgeschossen seinen Ausdruck findet. Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich jedoch nicht um ein Hochhaus im Sinne des § 2 Abs. 4 Nr. 1 HBauO. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung sieht vor, dass die oberen zwei Geschosse teilweise gestalterisch leicht zurückversetzt errichtet werden. Durch diese Abstufung entsteht ein gestalterischer Übergang zu der etwas niedriger geschossigen, bestehenden Wohnbebauung im Westen (Kritenbarg 3-5) sowie der im südlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen Wohnbebauung.</p> <p>Die in weiten Teilen zum Wentzelplatz und dem ZOB geschlossen ausgebildete Bebauung im allgemeinen Wohngebiet ist erforderlich und städtebaulich gewollt, um die Lärmbelastung im Plangebiet zu minimieren und den Straßenraum baulich zu fassen. Dies schafft einen Innenbereich im Hof, der vom Verkehrslärm weitgehend abgeschirmt ist. Zum öffentlichen Straßenraum des Wentzelplatzes wird die Fassadenabwicklung zusätzlich durch vorspringende Bauteile gegliedert, um eine abwechslungsreiche Gestaltung und Gebäudeansicht an diesem für den Stadtteil zentralen Ort zu erzielen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger	Abwägungsvorschläge von W/SL
		In der Abwägung wird aufgrund der zentralen Lage dem Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung das höhere Gewicht eingeräumt, als die bloße Orientierung an den bestehenden Geschossigkeiten ausgewählter, rückwärtig zum Vorhaben liegender Wohngebäude.
1.2	Stellungnahme einer Bürgerin – vom 23.06.2020	
1.2.1	<p><u>Rückwärtiges Solitärgebäude – Geschossigkeiten</u> Den Bebauungsplan habe ich mir im Internet angesehen, der ja von der Seite des Busbahnhofs recht nett aussieht. Ich bin nur nicht mit dem kleinen Gebäude im Hof einverstanden, da es sehr dicht am Bau der Stiftung liegt. Mit 4-5 Etagen wäre es höher als der Bau gegenüber und sehr dicht an der Grenze des Grundstücks zum Stift. Warum kann der große Riegel nicht eine Etage höher werden? Das würde keinen stören, denn am Busbahnhof wohnt keiner. Außerdem wäre der Bau mit 7 Etagen viel günstiger, als der kleine Bau extra im Hof. Ich weiß, dass es Proteste wegen der Höhe vom Heegbarg gab, aber die wohnen selber in einem Bau mit 8 Etagen. Ich wäre mit meinem Vorschlag und meiner Meinung hier nicht die Einzige, auch wenn sich vielleicht sonst keiner bei Ihnen meldet. Sie sollten sich das noch einmal überlegen, denn Kosten spielen für Sie eine sehr große Rolle.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bebauung mit einem zusätzlichen Wohngebäude im geschützten Innenhof ist städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Die angestrebte bauliche Ausnutzung des Plangebietes ist erforderlich, um mit dem Grundstück angesichts der besonderen Lagegunst u.a. auch eine nennenswerte Anzahl an Wohnungen realisieren zu können, um damit einen Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsbau leisten zu können. Die Planung setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird. Dem Alternativvorschlag soll nicht gefolgt werden, da eine straßenbegleitende, geschlossene Wohnbebauung mit durchgehend mehr als sechs Geschossen entlang der Straße Wentzelplatz städtebaulich nicht angemessen wäre. Ebenso würde eine Erhöhung der Geschossigkeit des straßenseitigen Gebäudes zu einer stärkeren Verschattung des Bestandsgebäudes Grotenbleken 2 führen und ist deshalb nicht zielführend. Zudem werden die Abstandsflächen des freistehenden Wohngebäudes im rückwärtigen, westlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets eingehalten und liegen vollständig auf eigenem Grundstück. Zwischen dem Neubau und der benachbarten Bestandsbebauung wird insgesamt ein Abstand von ca. 20,6 m gewahrt. Das oberste, fünfte Geschoss wird insbesondere in Richtung Westen zur Nachbarbebauung zurückgestaffelt, um einen verträglichen Übergang zu der viergeschossigen Bestandsbebauung zu schaffen.</p>
2.	Baumschutz	
2.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 11.06.2020	
2.1.1	<p><u>Nachbarbäume N39 und N40</u> Ich bewohne eine Eigentumswohnung im Krittenbarg 3. Dadurch bin ich durch die hier genannte Bebauung unmittelbar betroffen. Im Vorhaben und Erschließungsplan Stand 20.03.2020 ist das Bauensemble um die in der Zustandsbeurteilung vom Baumsachver-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Baumgruppe steht auf einer bereits im Bebauungsplan Poppenbüttel 24 festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Eine Fällung der Bäume scheint erforderlich, um einerseits den Verbau der geplanten Tiefgarage herzustellen, andererseits, um den Wegebau mit Feuerwehrezufahrt auf der dafür vorgesehenen Flä-</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>ständigen benannten Bäume N39 und N40 als "Baum entfall" gekennzeichnet.</p> <p>Gerade die beiden Bäume N39 und N40 die unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehen wurden vom Baumsachverständigen in der Erhaltungswürdigkeit als würdig festgestellt.</p> <p>Dazu möchte ich anführen: meine Wohnung mit dazugehöriger Terrasse befindet sich in südlicher Ausrichtung mit Blick auf das genannte Baumensemble. Über den positiven psychischen Nutzen den die Bäume bei uns Anwohnern des Gebäudes Kriterienberg 3 im allgemeinen Leben zwischen ZOB Poppenbüttel und Alstertal-Einkaufszentrum haben hinaus, leben in den Bäumen eine Unmenge an Lebewesen. Darunter befinden sich unter anderem mehrere Eichhörnchen und eine Vielzahl von Singvögeln und Insekten. Darüber hinaus bieten die Bäume im Sommer einen gewissen Lärmschutz gegen die Geräuschkulisse vom ZOB Poppenbüttel und auch gegen Fluglärm der im auf den Flughafen Hamburg im Anflug befindlichen Flugzeuge. Weiter würden diese auch lt. Bebauungsplan zukünftig auf einer Wiese befindlichen Bäume wie jetzt schon der unmittelbaren Naherholung dienen.</p> <p>Außerdem würde ein Erhalt der Bäume gerade den Charakter des Wohngebietes zwischen dem Alstertal-Einkaufszentrums, dem ZOB Poppenbüttel und dem Alsterwanderweg erhalten.</p> <p>Da die Bäume unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehen, am Karl-Lippert-Stieg keine Bauarbeiten vorgesehen sind und in dem Bereich der Bäume keine Tiefgarage oder sonstiges gebaut werden soll, erschließt sich mir ein Fällen dieser nach Feststellung des Baumsachverständigen als erhaltenswürdige Bäume nicht.</p> <p>Deshalb bitte ich sie um erneute Prüfung über das Fällen des Baumensembles um die Bäume N39 und N40 über die lt. Vorhabens und Erschließungsplan nötigen 21 Baumfällungen hinaus und ob ein Fällen somit unabdingbar für die Realisierung des genannten Bauvorhabens ist.</p> <p>Ich spreche mich aus genannten Gründen für einen Erhalt der genannten Bäume aus.</p>	<p>che jetzt verwirklichen zu können. Im Zuge der Ausführungsplanung dieser Vorhaben wird aber die Erhaltungsmöglichkeit der Bäume noch einmal geprüft werden. Sofern die Erhaltungsmöglichkeit ausscheidet, wird eine adäquate Ersatzpflanzung vorgenommen werden.</p> <p>Im Übrigen stellt sich der Abschnitt heute als „verwilderte“ Vegetationsfläche mit Baumbestand dar. Eine besondere Funktion der Fläche für die Naherholung ist nicht gegeben.</p> <p>Dass durch die ggf. erforderliche Fällung der Baumgruppe ein wirksamer Lärmschutz verloren ginge und sich die Belastungssituation der bestehenden Wohnbebauung dadurch erheblich verschlechtert, ist nicht zu erwarten. Bäume leisten keinen wirksamen Schutz vor Schall. Zudem wird die vorgesehene, geschlossene Wohnbebauung am Wentzelplatz eine abschirmende Wirkung gegenüber dem vom ZOB, der S-Bahntrasse sowie der Straße Wentzelplatz ausgehenden Verkehrslärms haben. Es ist daher anzunehmen, dass die Planung sich diesbezüglich insgesamt eher vorteilhaft auf die Situation der rückwärtig bestehenden Wohnbebauung auswirken wird. Die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tierarten wurden in einer faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzrechtlichen Prüfung geprüft und bewertet. Bezogen auf das Vorkommen von Vögeln kommt die Potenzialanalyse zum Ergebnis, dass alle potenziell vorkommenden Arten zu den weit verbreiteten Arten des verdichteten Siedlungsbereichs gehören, die zu den in letzter Zeit in Hamburg zunehmenden oder im Bestand stabilen Arten gehören. Für diese bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Eine Beeinträchtigung dieser Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten nicht gegeben. Ein Potenzial für Fledermausquartiere wurde für den Baumbestand im Rahmen der Analyse nicht festgestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger	Abwägungsvorschläge von W/SL
3.	Gehrechte, Wegeverbindungen	
3.1	Stellungnahme eines Bürgerin – vom 23.06.2020	
3.1.1	<p><u>Erforderlichkeit Gehrechte</u> Die Fußwege vom Busbahnhof und Heegbarg halte ich nicht für sinnvoll, auch wenn sie den Weg ins Stift abkürzen könnten, aber für den Neubau sind die durchgängigen Wege unwichtig.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Derzeit besteht keine unmittelbare Wegeverbindung zwischen dem Karl-Lippert-Stieg und dem Platz vor dem Alstertal-Einkaufszentrum bzw. zwischen Krittenbarg, Karl-Lippert-Stieg und Wentzelplatz. Der bisher geltende Bebauungsplan Poppenbüttel 24 sah bereits eine solche Wegeverbindung in Form eines Brückenbauwerks, das jedoch nicht realisiert worden ist, vor. Mit der Umsetzung der Vorhabenplanung und der damit verbundene Nutzungsintensivierung ist mit einem gesteigerten Fußgängeraufkommen zu rechnen. Die geplanten Fußwegeverbindungen sind geeignet, die fußläufige Vernetzung durch das neue Quartier auch für die umgebende Bebauung zu verbessern. Die Förderung des Fußverkehrs in Form von kürzesten Wegen und einer hohen Durchlässigkeit für Fußgänger ist außerdem erforderlich, um den ÖPNV zu stärken und autofreie bzw. -arme Stadtquartiere in solch zentralen Lagen im Sinne einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung zu ermöglichen. Siehe hierzu auch Abwägung zu Nr. B-10.1.1.</p>

B-Punkte

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
1.	Allgemeines	
1.2	Stellungnahme eines Bürgers – vom 19.06.2020	
1.2.1	<p>Wir zeigen an, dass uns die Wohnungseigentümergeinschaft Kritenbarg 3-5, vertreten durch die Verwaltungsgesellschaft mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Kritenbarg 3-5. Namens und im Auftrage unserer Mandantin geben wir im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs Poppenbüttel 44 folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs Poppenbüttel 44 sind unwirksam, sofern dieser in Kraft treten würde. Dies ergibt sich aus folgendem:</p> <p><u>Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB</u></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 44 verstößt gegen die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden und Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Maßgebend ist die planerische Konzeption der Gemeinde (<i>vgl. In diesem Zusammenhang; BVerwG, Urteil vom 19.09.2002, BVerwGE 117, Seite 58; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.01.2006, Az.: OVG 2 A 7.05</i>). Grundsätzlich darf die Gemeinde oder Stadt die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht vorschieben, um allein private Interessen zu befriedigen (<i>vgl. in diesem Zusammenhang; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az.: 4 BN 8.90; BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, Az.: 4 BN 15.99; BVerwG, Urteil vom 14.07.1972, Az.: 4 C 8.70; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 1 BauGB, Rn. 34</i>).</p> <p>Das vorliegende Verfahren dient ausschließlich dazu, die Bauinteressen des Vorhabenträgers zu befriedigen. Dem Vorhabenträger soll allein aus wirtschaftlichen Gründen die bauliche Neugestaltung des ehemaligen Ortsamtes Alstertal zu einer Wohnnutzung und</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Dies gilt auch, wie im vorliegenden Fall, bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auch hier haben die zuständigen politischen Gremien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob für das vorgelegte Planungskonzept ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek hat in seiner Sitzung vom 01.03.2016 der Einleitung eines solchen Verfahrens zugestimmt. Das Bauleitplanverfahren bleibt grundsätzlich ergebnisoffen. Alle im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingereichten Stellungnahmen werden geprüft und mit den Fachbehörden sowie den ehrenamtlichen Gremien beraten und abgewogen. Die Bezirksversammlung stimmt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen über den Bebauungsplan-Entwurf ab. Die Feststellung erfolgt nach Abschluss der Abwägung durch die Bezirksamtsleitung.</p> <p>Des Weiteren liegen der Planung nicht allein private Interessen des Vorhabenträgers zugrunde, sondern sie dient maßgeblich der Erreichung städtebaulicher Ziele auf bezirklicher wie auch auf gesamtstädtischer Ebene: So dient die Planung dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage, am Rande eines zentralen Versorgungsbereichs gelegen, und setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden um, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.</p> <p>Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (<i>vgl. Kappungsgrenzenverordnung, HmbGVBl.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>Büro-/Verwaltungsnutzung ermöglicht werden. Auf Seite 3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 44 wird behauptet, dass dieses Bebauungsplanverfahren dazu dienen soll, dringend benötigte Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Tatsächlich dient dieses Verfahren jedoch hauptsächlich dazu, dem Vorhabenträger eine maximal wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Eine derartige Zielsetzung widerspricht der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az.: 4 BN 8.90; BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az.: 4 C 48.86</i>). Denn durch die Vorgaben des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Bauleitplanung eine strikt bindende Schranke gesetzt, die einigermäßen offensichtliche Missgriffe, wie z.B. das Fördern privater Interessen, ausschließt (<i>vgl. in diesem Zusammenhang; OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.05.2016, Az.: 1 MN 180/15; BVerwG, Urteil vom 10.09.2015, Az.: 4 CN 8.14, ZfBR 2016, Seite 44</i>).</p>	<p>2018, S. 215); eine Änderung dieser Situation ist zumindest kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020 (HmbGVBl. S. 341) stellt zudem befristet bis 2025 fest, dass die Freie und Hansestadt Hamburg als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 BGB zu definieren ist.</p> <p>Die Fläche ist Teil des politisch abgestimmten Wohnungsbauprogramms 2019 für den Bezirk Wandsbek.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben sollen mindestens 30 % der insgesamt etwa 136 geplanten Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen. Damit wird außerdem ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Poppenbüttel und damit im Bezirk Wandsbek geleistet. Die Bebauungsplanung dient also auch dazu, der Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen hinreichend entgegenzutreten. Mit dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum besteht somit ein öffentliches Interesse an der vorliegenden Bebauungsplanung.</p> <p>Darüber hinaus ist die Festsetzung eines Kerngebiets im nördlichen Plangebiet erforderlich, um die Errichtung eines Bürogebäudes zu ermöglichen und damit das Zentrum Poppenbüttel und den zentralen Versorgungsbereich „Poppenbüttel (AEZ)“ zu stärken.</p>
1.2.2	<p><u>Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB</u></p> <p>Gerügt wird namens und in Vollmacht unserer Mandantin das entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die dem Bezirksamt Wandsbek bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder falsch bewertet worden sind und diese Mängel darüber hinaus auf das bisherige Ergebnis des Verfahrens von Einfluss waren. Sollte die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 44 in Kraft treten, wäre die Verordnung gemäß § 2 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für unwirksam zu erklären.</p> <p>Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist, dass die betroffenen Belange zunächst ordnungsgemäß ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden. Das als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot des § 2 Abs. 3 BauGB tritt selbständig vor die inhaltlichen Anforderungen an eine verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange vollständig ermittelt, bewertet und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>BauGB und das Gebot nach § 2 Abs. 3 (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Koblenz, Urteil vom 06.05.2009, Az.: 1 C 1097/08; OVG Koblenz, Urteil vom 12.07.2002, Az.: 1 C 11236/11; OVG Koblenz, Urteil vom 31.07.2008, Az.: 1 C 10193/08; BVerwG, Urteil vom 29.04.2010, BauR 2010, S. 1701).</p> <p>Der Begriff der „Belange“ ist weit auszulegen. Er ist nicht auf subjektive Rechte privater, institutioneller Garantien oder Kompetenzen und Befugnisse öffentlicher Träger beschränkt, sondern umfasst auch darüber hinausgehende sonstige Interessen. Es sind alle Interessen umfasst, die in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Bedeutung sind, soweit sie bodenrechtlichen Bezug haben (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 19.04.2012, Az.: 4 CN 3/11, BauR 2012, S. 1351; BVerwG, Urteil vom 05.07.1974, Az.: 4 C 50/72). Hierzu gehören alle erkennbaren privaten Interessen der planbetroffenen, also auch der Nachbarn (vgl. in diesem Zusammenhang: Rothe/Müller, Die Aufstellung von Bauleitplänen, Rn. 435).</p>	
2.	Art der baulichen Nutzung	
2.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 19.06.2020	
2.1.1	<p><u>Nutzungen im Kerngebiet</u></p> <p>Nach § 2 Nr. 8 der Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Poppenbüttel 44 sollen im Kerngebiet bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden. Bislang wären jedoch gastronomische Betriebe, ggf. auch mit einer Außengastronomie, zulässig. Derartige Nutzungen müssen verboten werden, damit die angrenzenden Wohngebiete vor derartigen Immissionen geschützt werden. Es muss sichergestellt werden, dass der Bezirk Wandsbek durch etwaige Sondernutzungsgebühren nach dem Hamburgischen Wegegesetz kein Interesse daran hat, Außengastronomie auf der Straßenverkehrsfläche anzusiedeln. Dies wäre mit nicht tragbaren Immissionsbelastungen der benachbarten Wohngebiete verbunden. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Poppenbüttel 44 in Kraft treten, würden wir unserer Mandantin raten, einen Normenkontrollantrag einzureichen, da gravierende Rechtsverletzungen vorliegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das festzusetzende Kerngebiet ist Teil des übergeordneten Zentrums und zentralen Versorgungsbereichs „Poppenbüttel (AEZ)“ gem. dem Bezirklichen Nachversorgungskonzept Wandsbek 2018. Gastronomischen Betrieben kommt in zentralen Versorgungsbereichen eine besondere Bedeutung als Komplementärnutzung zum Einzelhandel zu.</p> <p>Dementsprechend sind zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs auch gastronomische Nutzungen in dem Kerngebiet städtebaulich gewollt und werden daher nicht ausgeschlossen. Die Einhaltung der einschlägigen Lärmgrenzwerte gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung wird im Planvollzug anhand des vorgelegten Betriebskonzeptes genauer geprüft. Erforderlichenfalls werden in der Genehmigung Auflagen zum baulichen Schallschutz oder zu Betriebszeiten festgeschrieben. Es bestehen keine Zweifel, dass grundsätzlich eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung hergestellt werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
3.	Maß der baulichen Nutzung	
3.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 19.06.2020	
3.1.1	<p><u>Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO</u></p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 44 sind in der Planzeichnung angrenzend an das Grundstück unserer Mandantin 7 Vollgeschosse festgesetzt worden. Für die südlich angrenzende Wohnbebauung sollen Geschossigkeiten zwischen 5 und 6 Vollgeschossen möglich sein. Des Weiteren können Gebäudeaufbauten bis 2 m Höhe errichtet werden, die dazu führen, dass die Gebäude höher werden, als durch Gebäudehöhen festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sollen deutlich überschritten werden.</p> <p>Für das allgemeine Wohngebiet ist, angrenzend zur Straße Wentzelplatz eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Die Grundstücke können bis zu einer GRZ von 1,0, bzw. im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,9 (mit Nebenanlagen) versiegelt werden.</p> <p>Sollte dieser Bebauungsplan-Entwurf in Kraft treten, würde dies zwangsläufig zur Unwirksamkeit der Festsetzungen führen. In diesen Fällen können die Nachbarn und unsere Mandantin die Verletzung des Abwägungsgebotes erfolgreich rügen (vgl. In diesem Zusammenhang; VG Mannheim, Urteil vom 15.09.2015, Az.: 3 S 975/14; VGH München, Urteil vom 03.08.2010, Az.: 15 N 10.358; VGH Kassel, Urteil vom 08.07.2004, Az.: 3 M 1894/02).</p> <p>In § 17 Abs. 1 BauNVO ist vorgesehen, dass die Grundflächenzahl von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden darf. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen sind für den Plangeber strikt bindend. Es handelt sich insoweit nicht um bloße Orientierungsdaten oder Empfehlungen, sondern um strikt bindende Grenzen für die Bauleitplanung der Gemeinden, die einzuhalten sind (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Hamburg, Urteil vom 10.12.2019, Az.: 2 E 24/18). Dies ergibt sich nicht nur aus dem Wortlaut der Norm, sondern entspricht auch dem Willen des Ordnungsgebers, der bei der letzten umfangreicheren Änderung des § 17 BauNVO davon ausging, dass eine strikt bindende Grenze vorliegt und diese auch beibehalten wollte. Seit Jahrzehnten ist dies</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Grundflächenzahl</u></p> <p>Entgegen der Auffassung des Einwenders liegen städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor.</p> <p>Das allgemeine Wohngebiet ist in zwei Teilgebiete gegliedert. Für die Teilgebiete werden unterschiedliche Festsetzungen zur zulässigen GRZ getroffen, die der gemäß den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans geplanten Überbauung der Grundstücke entsprechen. Aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks und seines besonderen Zuschnitts ist es für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels, eine straßenbegleitende, geschlossene Wohnbebauung entlang des Wentzelplatzes zu schaffen, erforderlich, den straßenseitigen Grundstücksteil bis zu einem Maß von 60 v.H. zu überbauen. Hierdurch wird ermöglicht, zum einen den Straßenraum entsprechend baulich zu fassen und zum anderen eine ausreichend abschirmende Wirkung aus Gründen des Immissionsschutzes zu erzielen.</p> <p>Eine gegenüber den Obergrenzen erhöhte GRZ ist für den straßenseitigen Teil des Baugebiets außerdem erforderlich, da Teile des bisherigen Grundstückes am Wentzelplatz benötigt werden, um hier einen anforderungsgerecht erweiterten Geh- und Radweg bei gleichzeitig weitestgehendem Erhalt des ortsbildprägenden Straßenbaumbestands im Zusammenhang mit dem Vorhaben herstellen zu können. Hierfür wird es erforderlich, eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen zu Lasten des Baugrundstückes festzusetzen. Hierdurch reduziert sich die Größe des Baugrundstückes als Bezugsgrundlage für die GRZ.</p> <p>Im rückwärtigen Grundstücksteil des allgemeinen Wohngebiets entspricht die dort vorgesehene GRZ von 0,4 der Obergrenze der BauNVO. Im Durchschnitt ergäbe sich für das gesamte vorgesehene allgemeine Wohngebiet eine rechnerische GRZ von 0,47, die eine geringere Überschreitung der Obergrenze zeigt.</p> <p>Weitere städtebauliche Gründe, die für das straßenseitige Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ und die GFZ benannten Obergrenzen erfordern, sind in der Begründung, Kap. 4.2.2, Seite 11ff. bereits benannt:</p> <p>- Das städtebauliche Ziel des Bezirks Wandsbek und der FHH, Wohnungsbau</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>die ständige Auffassung der Gerichte (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Beschluss vom 26.01.1994, Az.: 4 NB 42/93; BVerwG, Urteil vom 06.06.2002, Az.: 4 CN 4/01; BVerwG, Urteil vom 11.09.2014, Az.: 4 CN 3/14).</p> <p>Da die Obergrenzen strikt gelten, kann eine Überschreitung nur nach Maßgabe des § 17 Abs. 2 BauNVO und nicht im Wege der Abwägung gerechtfertigt werden (vgl. in diesem Zusammenhang: VGH Mannheim, Urteil vom 07.11.2017, Az.: 5 S 1003/16; VGH Kassel, Urteil vom 27.10.2016, Az.: 4 CN 1869/15.N; OVG Münster, Urteil vom 08.03.2017, Az.: 10 G 6/16.NE; OVG Koblenz, Urteil vom 28.08.2013, Az.: 8 C 10126/13). Ein Verstoß gegen § 17 BauNVO führt direkt zur Unwirksamkeit der Festsetzung (vgl. In diesem Zusammenhang: OVG Hamburg, Urteil vom 10.12.2019, Az.: 2 E 24/18; BVerwG, Urteil vom 06.05.1993, Az.: 4 C 15/91).</p> <p>Die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 im allgemeinen Wohngebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 44 ist nicht gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.</p> <p>Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können nach Absatz 2 Satz I der Vorschrift aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift, die kumulativ vorliegen müssen, werden durch den Bebauungsplan-Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Poppenbüttel 44 nicht erfüllt.</p> <p>Im vorliegenden Fall fehlt es bereits an städtebaulichen Gründen, die eine Überschreitung der verbindlichen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO rechtfertigen könnten. Das Bundesverwaltungsgericht geht davon aus, dass „besondere“ städtebauliche Gründe von gewissem Gewicht sind, die nicht in jeder Standardsituation, also nicht alltäglich und nicht in jeder beliebigen örtlichen Lage, einsetzbar sein dürfen. Vielmehr muss eine städtebauliche Ausnahmesituation vorliegen (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil</p>	<p>insbesondere an solchen Standorten zu konzentrieren, die durch den ÖPNV besonders gut erschlossen sind, stellt einen städtebaulichen Grund i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO dar. Denn es handelt sich bei dem konkreten Plangebiet um einen Standort, vis-à-vis des ZOB und S-Bahnhofs Poppenbüttel, der über eine weit überdurchschnittliche ÖPNV-Anbindung verfügt.</p> <p>- Ein weiterer städtebaulicher Grund i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO, der für das allgemeine Wohngebiet eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ und die GFZ benannten Obergrenzen erfordert, ist die durch das Vorhaben erzeugte Stärkung des Zentrums Poppenbüttel. Das Plangebiet ist überwiegend Teil des im bezirklichen Nahversorgungskonzept festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs. Gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel erfordert der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gerade in den Zentren angemessene städtebauliche Dichten sowie eine Reduzierung und flächensparende Anlage von Stellplätzen. Für die Qualität eines Zentrums sei zudem nicht allein der Umfang des Einzelhandelsangebots ausschlaggebend, sondern es wird vielmehr der Funktionenvielfalt und Nutzungsmischung eine zentrale Bedeutung zugesprochen. Des Weiteren wird der wohnortnahen Nahversorgung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ eine hohe Bedeutung zugesprochen. (vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Kap. 1.3, S. 5) Die geplante Wohnbebauung wird aufgrund ihres Umfangs wesentlich zur Belebung und Nutzungsmischung des Stadtteilzentrums beitragen. Die Stärkung der Wohnfunktion innerhalb bzw. am Rande des zentralen Versorgungsbereichs führt folglich auch zu einer Stärkung des Zentrums selbst. Gemäß den Hamburger Leitlinien sind die „zentralen Versorgungsbereiche“ im Sinne von BauGB und BauNVO, deren Versorgungsfunktion einem besonderen Schutz unterliegt, für die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben besonders bedeutsam. Sie bestehen sowohl innerhalb der Zentren des Hamburger Zentrenkonzepts als auch für die Nahversorgungszentren und bilden eine Einheit verschiedener Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist, als Bestandteil eines „städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Sie bezieht sich nicht nur auf den Bestand, sondern umfasst auch Entwicklungsperspektiven der Zentren. (vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Kap. 2.2, S. 09 f.)</p> <p>Insgesamt ist städtebaulich geboten, die im Siedlungszusammenhang und in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Poppenbüttel gelegene Fläche zur Förderung der „Stadt der kurzen Wege“,</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>vom 31.08.2000, Az.: 4 CN 6/99; BVerwG, Urteil vom 25.11.1999, Az.: 4 CN 17.98). An dieser Grundstruktur dieser Norm hat sich seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2000 nichts geändert (vgl. in diesem Zusammenhang: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Stand: 5/2019, § 17 BauNVO, Rn. 19).</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 44 werden als städtebauliche Begründung Aspekte aufgeführt, die eine Überschreitung der strikten Obergrenze rechtfertigen sollen. Es wird bereits fälschlicherweise darauf hingewiesen, dass es sich um eine Regelobergrenze handelt. Offensichtlich hat die Plangeberin nicht erkannt, dass es sich um eine strikte Obergrenze handelt. Zur Begründung der Überschreitung heißt es auf Seite 11 der Begründung wie folgt:</p> <p><i>„- Die Planung dient dem Ziel der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotenzialen in verkehrlich sehr gut erschlossener Lage, teilweise im bzw. am Rande eines zentralen Versorgungsbereichs gelegen und setzt dabei das Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzung innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert wird.</i></p> <p><i>- Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, zum öffentlichen Straßenraum des Wentzelplatzes die Fassadenabwicklung zusätzlich zu der geschlossenen Bebauung durch vorspringende Bauteile zu gliedern, um eine abwechslungsreiche Gestaltung und Gebäudeansicht an diesem für den Stadtteil zentralen Ort zu erzielen. Die straßenbegleitende, geschlossene Bebauung zum Wentzelplatz ist nach dem städtebaulichen Konzept auf gesamter Länge erforderlich, um zum einen den Straßenraum entsprechend baulich zu fassen und zum anderen um eine abschirmende Wirkung aus Gründen des Immissionsschutzes zu erzielen.</i></p> <p><i>- Zur Steigerung der Wohnqualität sollen zudem alle Wohnungen einen Freisitz in Form einer Loggia, eines Balkons oder einer Terrasse bekommen. Hieraus ergibt sich ein weiteres Erfordernis, die Grundstücke zu einem höheren Grad zu überbauen.“</i></p>	<p>stark baulich auszunutzen und dafür im allgemeinen Wohngebiet überwiegend straßenbegleitend eine GRZ mit 0,6 festzulegen. Die geplante Wohnbebauung kann aufgrund ihres Umfangs wesentlich zur Belebung und Nutzungsmischung des Stadtteilzentrums beitragen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>Diese vorgeschobenen Gründe können keineswegs eine Rechtfertigung im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO darstellen. Es handelt sich um allgemein verbindliche Zielsetzungen, die fast für das gesamte städtische Gebiet in Hamburg gelten. Die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche ist für das gesamte Stadtgebiet in Hamburg ein Ziel. Am vorliegenden Planungsstandort liegen keine Besonderheiten vor.</p> <p>Die Schaffung eines geschlossenen Baukörpers, parallel zur Straße Wentzelplatz stellt ebenfalls keine besondere städtebauliche Eigenart dar, die eine derartige Überschreitung rechtfertigen könnte. Die Errichtung von Balkonen ist auch bei Gebäuden möglich, die lediglich eine GRZ von 0,4 aufweisen. Insoweit legt die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 44 nicht ansatzweise städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO dar.</p>	
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	
4.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 19.06.2020	
4.1.1	<p><u>Baugrenzen und Abstandsflächen</u></p> <p>Der Plangeber des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes Poppenbüttel 44 hat des Weiteren die ursprüngliche Planungsintention des Bebauungsplans Poppenbüttel 24 nicht zutreffend gedeutet. Der Plangeber des Bebauungsplanes Poppenbüttel 24 hatte für das Vorhabengrundstück stringente Baugrenzenfestsetzungen getroffen, um zwischen dem Gebäude unserer Mandantin und der Gebäude auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ einen ausreichenden Grenzabstand zu sichern. Im Bebauungsplan Poppenbüttel 24 wurden Baufenster festgesetzt, die große Freiräume zwischen den Baukörpern gesichert haben. Diese sollen nunmehr durch die neue Planung vollumfänglich aufgehoben werden. Zur Begründung führt der Plangeber im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Poppenbüttel 44 hierzu Folgendes aus (S. 26 der Begründung):</p> <p><i>„Das Gebäude Kritenborg 3 ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes Poppenbüttel 24 entsprechend, der auf der (östlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze festsetzt, grenzständig errichtet worden, jedoch nur im Erdgeschoss. Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes Kritenborg 3 liegen teilweise auf dem Vorhaben-</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Einschätzungen in der Stellungnahme sind nicht zutreffend. Sämtliche Abstandsflächen der geplanten Wohngebäude und des geplanten Bürogebäudes liegen auf dem Vorhabengrundstück selbst oder auf angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die durch das Vorhaben selbst ausgelösten Abstandsflächen zur westlichen Grundstücksgrenze werden somit eingehalten.</p> <p>Dadurch, dass das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes Kritenborg 3 an der Südostfassade vorgelagert und grenzständig errichtet worden ist, kommt es, obgleich die Abstandsflächen des geplanten Bürogebäudes im Kerngebiet auf eigenem Grundstück liegen, zu einer geringfügigen Überlagerung mit den Abstandsflächen des Erdgeschosses der Nachbarbebauung. Diese Überlagerung beschränkt sich jedoch lediglich auf eine dreieckige Überlappungsfläche von etwa 1 m².</p> <p>An der Südostfassade des Bestandsgebäudes Kritenborg 3 liegen nach erneuter Prüfung der Grundrisse und Begehung vor Ort keine Wohnungen im Erdgeschoss vor, und die Fassade der Nebenräume stellt sich in diesem Bereich vollständig geschlossen dar. Entsprechend werden durch die minimale Überlagerung der Abstandsflächen keine Beeinträchtigungen des Abstandsflächen-</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p><i>grundstück und überlagern sich mit den Abstandsflächen des geplanten Bürogebäudes geringfügig. Die Überlagerung betrifft jedoch nur die Abstandsflächen des grenzständigen Erdgeschosses, welche in einer Breite von etwa 1,6 m auf dem Vorhabengrundstück liegen. Das Erdgeschoss weist gegenüber dem Kerngebietsgrundstück nur fensterlose Abstellräume auf. Die im 1. OG befindlichen Wohnungen sind gegenüber dem EG um 4 m zurückversetzt, weisen also einen 4 m großen Abstand zur Grundstücksgrenze auf. Die Abstandsflächen, die das neu zu errichtende Bürogebäude auslösen wird, liegen vollständig auf dem Kerngebietsgrundstück. Auch hier ergeben sich demnach keine Beeinträchtigungen des Abstandsflächenrechts, der Belichtung oder des Brandschutzes.“</i></p> <p>Damit gibt der Plangeber des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes Poppenbüttel 44 wiederum offen zu, dass nicht berücksichtigt wurde, dass sich im Erdgeschoss des Gebäudes Kritenbarg 3 Wohnungen befinden. Des Weiteren wird behauptet, dass es irrelevant sei, dass sich die Abstandsflächen in diesem Bereich überlagern. Dies ist nicht zutreffend. Die Errichtung eines 7-geschossigen Gebäudes mit weiteren Aufbauten der Gebäudetechnik mit einer weiteren Höhe von 2 m wird auf das Gebäude unserer Mandantin eine erdrückende Wirkung entfalten. Grundsätzlich ist die Freie und Hansestadt Hamburg im Rahmen des Abwägungsgebotes verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange derart gegeneinander abzuwägen, dass eine Verletzung des sogenannten Rücksichtnahmegebotes dem Grunde nach ausscheidet (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Hamburg, Beschluss vom 04.05.2017, Az.: 2 ES 1/17N</i>).</p> <p>Das vorliegende Geschäftsgebäude wird gemeinsam mit der Wohnbebauung eine abriegelnde Wirkung verursachen und somit für die Bewohner des Gebäudes unserer Mandantin das Gefühl des „eingemauert sein“ entstehen lassen (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Münster, Beschluss vom 09.02.2009, Az.: 10 B 1713/08; VG Hamburg, Beschluss vom 20.02.2017, Az.: 7 E 7269/16</i>).</p>	<p>rechts, der Belichtung oder des Brandschutzes ausgelöst. Auch unter der Annahme, dass sich zukünftig im dem Kerngebiet zugewandten Erdgeschossbereich des Gebäudes Kritenbarg 3 eine Wohnnutzung entwickeln würde, so wird die entstehende geringfügige Überlagerung der Abstandsflächen als verträglich und zumutbar gewertet. Durch einen Mindestabstand zwischen den Gebäuden von 8,85 m sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung, ein ausreichender Sozialabstand sowie der Schutz vor Brandüberschlag hinreichend gewährleistet.</p> <p>Die Einschätzung, dass das geplante Baukonzept eine erdrückende und abriegelnde Wirkung gegenüber der Wohnbebauung am Kritenbarg erzeuge, wird nicht geteilt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Reihe von Planungskonzeptionen geprüft und auch mit Blick auf die städtebauliche Wirkung auf die angrenzende Bebauung bewertet und in mehreren Veranstaltungen mit der interessierten Öffentlichkeit erörtert. Das Plangebiet ist bereits heute durch vielfältige Baustrukturen mit unterschiedlichen, teils großen Geschossigkeiten geprägt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich verschiedene Gebäude mit fünf bis sechs Vollgeschossen zuzüglich Dachaufbauten und nördlich des Plangebiets werden bis zu elf Vollgeschosse erreicht.</p> <p>Das geplante Büro- und Geschäftshaus soll bewusst als Solitärbau ausgebildet werden, um sich einerseits gestalterisch von der straßenbegleitend geschlossenen Wohnbebauung abzusetzen und sich an dem besonderen Standort zum Vorplatz des Alstertal-Einkaufszentrums sowie zum Heegbarg als freistehendes Gebäude im Stadtraum zu präsentieren. Durch die Ausbildung als freistehender Solitärbau werden ausreichende Abstände zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung gewahrt und die umliegenden Freiraumbereiche können hochwertig als Platz- und Spielflächen gestaltet werden.</p> <p>Die Feststellung, dass im derzeit gültigen Bebauungsplan Poppenbüttel 24 Baugrenzen festgesetzt seien, die große Freiräume zwischen den Baukörpern gesichert haben, und diese Bauweise durch die heranrückende und verdichtete Bebauung nun aufgegeben werden solle, verkennt die weiteren im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. So ermöglicht der Bebauungsplan Poppenbüttel 24 eine umfangreiche Versiegelung durch Stellplatzflächen, die auch vollständig an die Ostfassade des Wohngebäudes Kritenbarg 3 angrenzen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können unmittelbar vor der Ostfassade des Gebäudes Kritenbarg 3 vollflächig offene Stellplatzanlagen zugelassen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
		<p>An der Grenze zum benachbarten reinen Wohngebiet und dem Grundstück Kritenberg 3 ermöglicht der derzeit geltende Bebauungsplan zudem unmittelbar vor der östlichen Fassade des Gebäudes Kritenberg 3 die Errichtung eines Brückenbauwerks, das aufgrund der Festsetzung im derzeit noch geltenden Bebauungsplan hier eine lichte Höhe von 3,5 m aufweisen müsste. Im Vergleich hierzu nehmen die im Bebauungsplan Poppenbüttel 44 vorgesehenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in einem stärkeren Maße Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung Kritenberg 3.</p> <p>Auch vor diesem Hintergrund kann die behauptete erdrückende Wirkung nicht nachvollzogen werden.</p>
5.	Verschattung	
5.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 19.06.2020	
5.1.1	<p><u>Verschattungsstudie – Wohnen im Erdgeschoss Kritenberg 3</u> Die nachbarlichen Beeinträchtigungen, die im Rahmen derartiger Auswirkungen untersucht werden müssen, wurden nicht richtig ermittelt. Die Errichtung eines derart massiven Baukörpers mit der vorgesehenen Gebäudehöhe führt zu massiven Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, die im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zwingend zu berücksichtigen wären.</p> <p>Diese nachbarlichen Betroffenheiten wurden im Rahmen der Abwägung nicht zutreffend ermittelt. Anhand der Begründung des Bebauungsplanes muss schlüssig nachvollzogen werden können, inwiefern die Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen möglich ist (<i>vgl. in diesem Zusammenhang; OVG Hamburg, Urteil vom 10.12.2019, Az.: 2 E 24/18</i>).</p> <p>Durch die Überschreitung der Obergrenzen sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt. Zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann insoweit auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. § 136 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden (<i>vgl. In diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 06.06.2002, Az.: 4 CN 4/01</i>).</p> <p>Aus der Begründung geht hervor, dass dieser Entscheidungsmaß-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist es möglich, die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten, sofern hierfür städtebauliche Gründe gegeben sind und wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p> <p>Die städtebaulichen Gründe sind in der Begründung und unter Ziffer B-3.1.1 dieses Abwägungsvermerks beschrieben.</p> <p>Zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann insoweit auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i.V.m Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden, beziehen sich danach auf die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB genannten Aspekte. Nicht jede Veränderung ist eine Beeinträchtigung. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beeinträchtigt i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Unter gesundheitlichen Aspekten muss dabei die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder überschritten werden.</p> <p>Es wurde daher für das vorliegende städtebauliche Konzept geprüft, in welchem Maße gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die gegenüber den</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>stab gesehen wurde, jedoch nicht zutreffend die wesentlichen Aspekte ermittelt wurden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO beeinträchtigt, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Aspekte der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind die nach § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB einzuhaltenden allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beeinträchtigt im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Der Plangeber hat offensichtlich erkannt, dass durch die Verschlechterung der Besonnungssituation städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB entstehen können. Die tatsächlichen Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zutreffend ermittelt worden. Dies ergibt sich aus folgendem:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Stadtplaner eine Verschattungsstudie über die Bestandsbebauung erstellt. Diese geht jedoch von falschen Parametern aus.</p> <p>In der Verschattungsstudie wird darauf hingewiesen, dass im Erdgeschoss des Gebäudes Kritenbarg 3 keine Wohnungen vorhanden seien. Dies ist nachweislich falsch. Es befinden sich dort sowohl Wohnungen als auch Außenbereiche (Terrassen), die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Insoweit haben die Stadtplaner clausen-seggelke die für die Abwägung maßgeblichen Abwägungsmaterialien nicht zutreffend ermittelt. Es kommt - entgegen der Auffassung der Stadtplaner - zu wesentlich massiveren Verschattungen, gerade im Hinblick auf die Wohnungen im Kritenbarg 3 (Ostseite) und der Wohnungen im Kritenbarg 3-5 (Südseite) der unteren Etage und Terrassen- sowie Gartenbereiche.</p> <p>Insoweit ist die erstellte Verschattungsstudie, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Gegenstand des Auslegungsmaterials</p>	<p>Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO erhöhten Dichtewerte beeinträchtigt sein können. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass zwar die Besonnungssituation für Teile der benachbarten Wohnbebauung durch das Vorhaben nachweislich vermindert wird, jedoch nicht in einem solchen Maße, als dass die Grenze zu einem städtebaulichen Missstand erreicht oder überschritten wird.</p> <p>Die Parameter für die Verschattungsuntersuchung wurden dabei zutreffend ermittelt. Ggf. unterliegt der Einwender einem Missverständnis: In der Verschattungsuntersuchung wurde nicht darauf hingewiesen, dass sich im Erdgeschoss des Gebäudes Kritenbarg 3 grundsätzlich <u>keine</u> Wohnungen befinden, jedoch „<u>sich in den betrachteten Bereichen des Erdgeschosses keine Wohnungen, sondern lediglich Abstellräume befinden.</u>“ Aus diesem Grund konnte hier auf die Darstellung der Besonnungsdauer in diesem Bereich verzichtet werden.</p> <p>Diese Aussage bezieht sich nur auf die betrachteten Bereiche der <u>Südostfassade</u> des Gebäudes Kritenbarg 3. Nach erneuter Prüfung der Grundrisse und Begehungen vor Ort sind in diesem Bereich im Erdgeschoss definitiv keine Wohnnutzungen vorhanden, die von einer etwaigen Mehrverschattung betroffen sein könnten. In diesem Bereich stellt sich die Fassade des vorgelagerten, grenzständig errichteten Erdgeschosses vollständig geschlossen dar. Daher ist eine Betrachtung der Besonnungszeiträume in diesen Bereichen bezogen auf die derzeitige Bestandssituation nicht erforderlich. Die Südfassade des Gebäudes Kritenbarg 3 wurde in der Verschattungsstudie bei der Untersuchung der Südfassade Kritenbarg 5 - 9 mitbetrachtet. Auch hier wurde nur für die Teile des Erdgeschosses ohne Wohnnutzung, an der südwestlichen Gebäudeecke, auf die Darstellung der Besonnungszeiträume verzichtet. Für alle anderen, derzeit durch Wohnungen genutzten Geschosse bzw. Fassadeabschnitte des Gebäudes Kritenbarg 3 wurden die Auswirkungen der Neubebauung auf die Besonnungssituation ermittelt und bewertet.</p> <p>Grundsätzlich besteht die Möglichkeit im Zuge eines Neubaus/Umbaus des Gebäudes Kritenbarg 3 nach geltendem Planrecht des Bebauungsplans Poppenbüttel 24 in diesen Bereichen zukünftig Wohnungen im Erdgeschoss zu errichten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das geltende Planrecht des Bebauungsplans Poppenbüttel 24 die Herstellung eines Brückenbauwerks mit einer lichten Höhe von 3,5 m unmittelbar angrenzend zu den Erdgeschossbereichen der Südostfassade vorsieht. Ein solches Brückenbauwerk mit der Höhe eines Vollgeschosses würde eine vollständige Verschattung dieser betrachteten Bereiche auslösen. Es wird vermutet, dass aus ebendiesem Grund die Erdgeschosszone in diesem Bereich seinerzeit geschlossen und ohne</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>gemacht wurde, bei der Betrachtung, ob verträgliche Verhältnisse entstehen, nicht geeignet. Dies ist jedoch Voraussetzung, um eine rechtsfehlerfreie Abwägung durchführen zu können. Die Prognose der voraussichtlichen städtebaulichen Folgen der Bauleitplanung verlangt nach einer sorgfältigen Analyse der maßgeblichen Gesichtspunkte der jeweiligen örtlichen Verhältnisse (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Koblenz, Urteil vom 17.04.2013, Az.: 8 C 10859/12, ZfBR 2013, S. 576</i>).</p> <p>Das nunmehr als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot zur Ermittlung und Bewertung abwägungserheblicher Gesichtspunkte (§ 2 Abs. 3 BauGB) macht es der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. dem Bezirksamt Wandsbek zur Aufgabe, sich für die Abwägung hinreichende Klarheit über die zur prognostizierenden städtebaulichen Auswirkungen zu verschaffen (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: VGH München, Urteil vom 18.01.2017, Az.: 1 S N 14.2033</i>). Im Rahmen der Sachverhaltsermittlungspflicht gemäß § 2 Abs. 3 BauGB wäre es zwingend erforderlich gewesen, die tatsächliche Wohnbebauung auf dem Grundstück unserer Mandantin zu analysieren und im Rahmen der Verschattungsstudie zu berücksichtigen. D. h., dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses alle aktuellen Grundlagen aufgearbeitet werden müssen, quantifiziert werden müssen und schließlich eine Bewertung stattfinden muss (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Lüneburg, Urteil vom 10.07.2014, Az.: 1 KN 121/11; VGH München, Urteil vom 17.12.2018, Az.: 15 N 16.2373</i>).</p> <p>Dieser Obliegenheit ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bislang nicht Genüge getan worden. Es liegt auf der Hand, dass gerade die in dem Erdgeschoss befindlichen Wohnungen noch wesentlich stärker verschattet werden, als die Wohnungen im Obergeschoss. Offensichtlich ist der Vorhabenträgerin bekannt, dass eine derart massive Verschattung dieser Wohneinheiten gegeben wäre, sodass eine Betrachtung nicht erfolgt ist.</p> <p>Die Außenbereiche (Terrassen) wurden ebenfalls in der Verschattungsstudie nicht behandelt. Die abwägungsrelevanten Auswirkungen der Planungen sind somit nicht erfasst worden. Damit ist diese Verschattungsstudie fehlerhaft, kann allenfalls als Parteigutachten der Vorhabenträgerin eingestuft werden. Eine derartige Vorge-</p>	<p>Wohnnutzung hergestellt worden ist.</p> <p>Nach dem geltenden Planrecht des Bebauungsplans Poppenbüttel 24 wären im Bereich des vorgelagerten Erdgeschosses theoretisch Wohnungen zulässig. Die Besonnungssituation einer solchen theoretisch vorstellbaren Wohnnutzung im Erdgeschoss wurde im Zuge der Abwägung geprüft. Eine einstündige Besonnung am 17. Januar sowie eine vierstündige Besonnung am 21. März gemäß DIN wäre in der Darstellung der Besonnungssituation im Bestand für alle Wohnungen eingehalten, jedoch nicht bei einer Bebauung nach geltendem Planrecht. Denn nach geltendem Planrecht des Bebauungsplans Poppenbüttel 23 wäre planungsrechtlich vor dem Gebäude die Errichtung des zulässigen Brückenbauwerks mit einer lichten Höhe von 3,5 m unmittelbar anschließend an das Erdgeschoss zu berücksichtigen, welches eine vollständige Verschattung der angrenzenden Erdgeschossbereiche auslösen würde.</p> <p>Bei der Darstellung der Besonnungssituation gemäß der aktuellen Planung am 17. Januar wären alle potentiellen Wohnungen im Erdgeschoss von einer Unterschreitung des Zielwerts einer einstündigen Besonnung betroffen. Die Südostfassade des Gebäudes Kriteburg 3 würde am 17. Januar keine Besonnung mehr erfahren. An der südlichen Gebäudeecke würden noch Besonnungszeiträume von 15 bis 30 Minuten im Erdgeschoss erreicht werden.</p> <p>Am 21. März wäre lediglich eine Wohnung an der nordöstlichen Ecke des Erdgeschosses von einer Unterschreitung des Zielwerts von 4 Stunden betroffen. Diese würde noch einen Besonnungszeitraum von 2 Stunden und 15 Minuten erreichen. Da das geltende Planrecht bisher ein Brückenbauwerk, welches eine vollständige Verschattung der Erdgeschosszone in diesem Bereich auslösen würde, ermöglicht, ist im Vergleich zum geltenden Planrecht nicht von einer Verschlechterung der Besonnungssituation durch die aktuelle Planung zu sprechen.</p> <p>Die Betrachtung von Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkone im Rahmen von Verschattungsstudien ist regelmäßig nicht erforderlich, da diese nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Generell ist festzuhalten, dass es keine abschließenden rechtlichen Vorgaben zur Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung gibt. Üblicherweise wird Bezug auf einschlägige DIN-Normen genommen, die jedoch lediglich Empfehlungswerte formulieren und keinesfalls einen direkten Bezug zur Frage gesunder Wohnverhältnisse gestatten. Richtwerte oder Vorgaben zur angemessenen Besonnung von Außenwohnbereichen bestehen nicht.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>hensweise ist zur objektiven Ermittlung der tatsächlich betroffenen Belange nicht zulässig (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Saar-louis, Urteil vom 19.03.2015, Az.: 2 C 382/13).</p>	<p>Die Frage der Veränderung einer Besonnungssituation ist in der Rechtspre- chung vielfach kontrovers diskutiert worden. Der VG München hat in seiner Entscheidung vom 18.07.14 hierzu ausgeführt:</p> <p><i>„In Ermangelung verbindlicher normativer Vorgaben zur Beurteilung der Zumut- barkeit einer Verschattung richtet sich die von § 2 Abs. 3 BauGB geforderte Ermittlungstiefe nach den Maßstäben praktischer Vernunft unter Beachtung sämtlicher Umstände des Einzelfalls (BVerwG, B.v. 21.12.2010 – 4 BN 44.10 – juris Rn. 9). Von der Gemeinde muss daher zur Abschätzung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattung eine in der konkreten Situation angemessene und aussagekräftige Ermittlung der maßgeblichen Umstände und deren Bewer- tung verlangt werden. Entscheidend ist, dass die abwägende Gemeinde dieje- nigen Kriterien erkannt und ihrer Abwägung zugrunde gelegt hat, die dem all- gemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden ent- sprechen (OVG NW, U.v. 6.7.2012 – 2 D 27/11.NE – ZfBR 2012, 684). Eine weitergehende, quasi wissenschaftliche Aufarbeitung der Auswirkungen der Verschattung auf die Nachbarschaft erschiene allenfalls dann diskussionswür- dig, wenn sich die planende Gemeinde nicht auf einfachere Weise ausreichend Sicherheit für ihre planerische Entscheidung zu verschaffen vermag.“</i></p> <p>Die vorliegenden Untersuchungen zu der durch die Neubebauung ausgelösten Mehrverschattung werden vor diesem Hintergrund als hinreichend aussagefä- hig eingeschätzt, um für eine Abschätzung einer möglichen Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu dienen. Im Ergebnis kann eine Beeinträchtigung in einem Maße, das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellt, nicht erkannt werden.</p>
5.1.2	<p><u>Verschattungsstudie – Berücksichtigung von Dachaufbauten</u></p> <p>Zudem ist im Rahmen der Verschattungsstudie ein weiterer gravie- render Fehler gemacht worden. In der Verschattungsstudie Teil A - Bestandsbebauung - wird auf S. 3 unter der Überschrift „<i>Einleitung</i>“ darauf hingewiesen, dass die Ermittlung Mehrverschattungen der geplanten Neubebauung auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans vom Stadtplaner vom 22.10.2019 erfolgt sei.</p> <p>Nach unserer Kenntnis sind im Rahmen dieses Planes die Dach- aufbauten, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanent- wurf Poppenbüttel 44 legitimiert werden sollen, nicht in die Berech- nung der Verschattung miteingeflossen. Nach § 2 Nr. 6 der Verord-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Nachteilige Auswirkungen auf die Besonnung sind durch die in § 2 Nummer 6 der Verordnung ermöglichten Dachaufbauten nicht zu befürchten.</p> <p>Durch die festgesetzte Möglichkeit der Gebäudehöhenüberschreitung durch technische Aufbauten sind keine wesentlichen zusätzlichen Verschattungen zu erwarten, da derartige Aufbauten um mindestens zwei Meter von der Gebäude- kante abzurücken sind.</p> <p>Die vorliegende Verschattungsuntersuchung von Oktober 2019 wurde um eine Detailbetrachtung der Verschattungsauswirkung der Gebäudehöhenüberschrei- tung durch technische Aufbauten ergänzt (Verschattungsstudie Teil A.2 - Er- gänzende Überprüfung Dachaufbauten und Krittenbarg 3, von Oktober 2020). Von der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhenüberschreitung um bis zu 2 m</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>nung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Poppenbüttel 44 sollen in den allgemeinen Wohngebieten und im Kerngebiet Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig sein. Das bedeutet, dass die tatsächliche Gebäudehöhe um 2 m erhöht werden kann. Es liegt auf der Hand, dass unter Berücksichtigung der heutigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung und der Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau, als auch der Hanseatischen Investitions- und Förderbank derartige Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarthermie-Module oder Photovoltaik-Module) gebaut werden. Anders lassen sich die aktuellen energetischen Standards nicht erreichen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hätte zwingend im Rahmen der Verschattungsstudie diese Gebäudehöhe, nämlich die um 2 m erhöhte, berücksichtigt werden müssen. Damit ist bereits auf der Stufe der Ermittlung des Abwägungsmaterials ein gravierender Fehler gemacht worden. Sofern sich die Planung der Gemeinde, und hier das Bezirksamt Wandsbek, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auf die Ergebnisse dieses Verschattungsgutachtens zur Bestandsbebauung stützen sollte, würde sie falsche Tatsachen in ihre Entscheidung einbeziehen. Die vorliegende Prognose genügt nicht den Anforderungen, um den politischen Entscheidungsträgern des Bezirkes Wandsbek eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen geben zu können (vgl. in diesem Zusammenhang; OVG Münster, Urteil vom 07.12.2000, Az.: 7 AD 60/99.NE). Im Rahmen der Abwägung ist auf das abzustellen, was nach Lage der Dinge - d. h. bei Berücksichtigung der konkreten Situation des Plangebiets und bei vollständiger Ausnutzung der Planfestsetzung, also mit Dachaufbauten, realistischerweise erwartet werden muss (vgl. in diesem Zusammenhang: VGH München, Urteil vom 17.12.2018, Az.: 15 N 16.2373).</p>	<p>beim Bürogebäude können nur die Gebäude Kritenborg 3 bis 9 betroffen sein. Im Ergebnis der Detailbetrachtung zeigt sich, dass durch einen die festgesetzte Gebäudehöhe um zwei Meter überschreitenden Dachaufbau auf dem Bürogebäude keinerlei zusätzliche Verschattungen für die Gebäude Kritenborg 3 bis 9 entstehen, da sich durch die Gesamtgebäudehöhe und den Rücksprung des Dachaufbaus von der Gebäudekante der Schattenwurf des Dachaufbaus mit dem Schattenwurf des Hauptbaukörpers überlagert.</p> <p>In Bezug auf den Wohnungsbau ist nach dem derzeitigen Stand der Planung für die dort flächig geplanten Photovoltaikanlagen und weitere haustechnische Anlagen nur eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu einem Meter erforderlich. Insofern kann die textliche Festsetzung zur Überschreitung wie folgt zurückgenommen werden:</p> <p><i>„Im Kerngebiet sind Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt errichtet werden.“</i></p> <p><i>Im allgemeinen Wohngebiet sind Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt errichtet werden.“</i></p> <p>Die vorgesehene zulässige Überschreitung der Gebäudehöhen beim Wohnungsbau um bis zu einem Meter führt nicht zu Veränderungen der Besonnungszeiten für die Gebäude Kritenborg 3 bis 9 und Grotenbleken 2, da sich auch hier eine Überlagerung der Schattenwürfe der Hauptgebäude und der Dachaufbauten ergibt.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
5.1.3	<p><u>Verschattungsstudie - Einhaltung der Vorgaben der DIN</u> Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Vorgaben der DIN-Norm 5034-1, Tageslicht in Innenräumen vom Juli 2011, nicht eingehalten werden. Die DIN trifft im Hinblick auf Aufenthaltsräume folgende Aussage:</p> <p><i>„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mind. einem Aufenthaltsraum der Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 Stunden betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mind. 1 Stunde betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“</i></p> <p>Berücksichtigt man nunmehr, dass sich in dem Erdgeschoss des Gebäudes Kriteburg 3 ebenfalls Wohnungen befinden, wird man feststellen, dass nicht nur in den Obergeschossen des Gebäudes Kriteburg 3 keine Besonnung am 17. Januar und 24. November eines jeden Jahres wahrgenommen werden kann. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden vollumfänglich verschattet, sodass unter Berücksichtigung der ständigen Rechtsprechung städtebauliche Missstände geschaffen werden, die nichts mehr mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu tun haben (vgl. In diesem Zusammenhang: Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16.06.2002, Az.: 4 CN 4.01; OVG Berlin, Urteil vom 18.12.2007, Az.: 2 R 3.07).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es existieren keine verbindlichen, gesetzlichen Vorgaben oder Richtlinien für eine ausreichende Besonnung von Wohnungen einerseits oder die Zumutbarkeit von Verschattungen andererseits. Daher richtet sich die in einem Bebauungsplanverfahren gebotene Ermittlungstiefe (§ 2 Abs. 3 BauGB) nach den Maßstäben praktischer Vernunft unter Beachtung sämtlicher Umstände des Einzelfalls. Dies bedeutet, dass von der Gemeinde zur Abschätzung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattung eine in der konkreten Situation angemessene und aussagekräftige Ermittlung der maßgeblichen Umstände und deren Bewertung verlangt werden. Entscheidend ist, dass die abwägende Gemeinde diejenigen Kriterien erkannt und ihrer Abwägung zugrunde gelegt hat, die dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden entsprechen.</p> <p>Die Aussage des Einwenders, dass in den Obergeschossen des Gebäudes Kriteburg 3 keine Besonnung am 17. Januar und am 24. November wahrgenommen werde, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Darstellung der Besonnungssituation der aktuellen Planung im Rahmen der Verschattungsstudie zeigt, dass der Zielwert der einstündigen Besonnung am 17. Januar mit Ausnahme einer Wohnung für alle Wohnungen in den Obergeschossen eingehalten werden kann. Lediglich für eine Wohnung an der nordöstlichen Gebäudeecke im 1. OG kann der Zielwert nicht eingehalten werden. Diese Wohnung weist am 17. Januar eine Besonnung von unter 15 Minuten auf. Diese Verschattung tritt zeitlich jedoch nur punktuell auf. Bereits am 1. Februar ergibt sich wieder eine fast uneingeschränkte Besonnung der betreffenden Wohnung. Auch am 21. März zeigt sich bei der Darstellung der Besonnungssituation der aktuellen Planung im Vergleich zur Darstellung der Besonnungssituation bei einer Bebauung nach geltendem Planrecht nur eine sehr geringe Mehrverschattung für 3 Wohnungen an der nordöstlichen Gebäudeecke (1. OG bis 3. OG). Die Besonnung dieser Wohnungen beträgt am 21. März 3 Stunden und 45 Minuten und liegt damit knapp unter dem Zielwert einer vierstündigen Besonnung gemäß DIN.</p> <p>Zu einer befürchteten Mehrverschattung in den Erdgeschossbereichen an der Südostfassade des Gebäudes Kriteburg 3 siehe Abwägung zu Nr. B-5.1.1.</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung der Hamburgischen Verwaltungsgerichtsbarkeit können bei Einhaltung der Abstandsflächen auf eigenem Grund in der Re-</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
		<p>gel unzumutbare Beeinträchtigungen für Nachbarn wegen Beeinträchtigungen der Besonnung ausgeschlossen werden. Dies ist vorliegend der Fall: Sämtliche Abstandsflächen der geplanten Wohngebäude (und des Bürogebäudes) liegen auf dem Vorhabengrundstück selbst oder auf öffentlichen Verkehrsflächen. Zur Einhaltung der Abstandsflächen siehe auch Abwägung zu Nr. B-4.1.1.</p> <p>Die Ergebnisse der Verschattungsstudie sind in der Begründung erläutert und wurden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis führt die durch die Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu erwartende zusätzliche Verschattung der Bestandsbebauung zwar dazu, dass einige Wohnungen die Besonnungswerte der DIN 5034-1 nicht mehr oder weiterhin nicht erreichen. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Vorhabens mit der unmittelbaren Nähe zum AEZ sowie zum ZOB Poppenbüttel und der S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel und im Sinne der wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg, können diese Einschränkungen jedoch in Kauf genommen werden. Eine zunehmende Nachverdichtung in eben solchen zentralen Bereichen der Großstadt Hamburg ist erforderlich, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Verschattung erreicht nicht ein Maß, das eine unzumutbare Beeinträchtigung für die betroffenen Wohnungen ergeben würde. Gesunde Wohnverhältnisse sind weiterhin sichergestellt.</p> <p>Eine Reduzierung des Vorhabens zur Vermeidung oder Verringerung der zusätzlichen Verschattung der Bestandsbebauung würde eine erhebliche Verringerung der Wohnungsanzahl bedeuten. Um die durch das Vorhaben erzeugte Mehrverschattung auf die Bestandsgebäude auf das Maß zu begrenzen, welches den Anforderungen der DIN 5034-1 entspricht oder zumindest nicht weiter geht, als nach bestehendem Planrecht zulässig ist, müsste die Vorhabenplanung erheblich reduziert werden. Sowohl der straßenseitige Baukörper als auch die rückwärtige Bebauung müssten um zwei Geschosse reduziert werden. Die wohnungspolitische Zielsetzung, an diesem verkehrlich und infrastrukturell sehr gut erschlossenen Standort möglichst viele Wohnungen zu realisieren, könnte nicht umgesetzt werden. Statt der vorgesehenen 136 Wohneinheiten könnten nur ca. 90 Wohneinheiten umgesetzt werden.</p>
6.	Baumschutz	
6.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 19.06.2020	
6.1.1	<u>Schützenswerter Baumbestand</u> In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Ent-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Entfall des Baumbestands zwischen Vorhabengebiet und dem Grundstück

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>wurf Poppenbüttel 44 - wird auf Seite 5 zu Recht darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken den Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17.09.1984 in der Fassung vom 11.05.2020 unterliegen. Sollte die Planung des Bebauungsplanes umgesetzt werden, würde dies dazu führen, dass ein Großteil der schützenswerten Bäume gefällt werden muss. Dies betrifft insbesondere den Baumbestand zwischen dem Grundstück unserer Mandantin und dem Vorhabengrundstück. Ebenso müsste im Bereich des Wentzelplatzes schützenswerter Baumbestand beseitigt werden. Das Baumsachverständigenbüro kommt zu dem Ergebnis, dass ein Großteil der Bäume erhaltungswürdig ist, ein Teil des Baumbestandes sogar sehr erhaltungswürdig. Es gibt insoweit keinen sachlichen Grund, den bestehenden Baumbestand zu fällen. Die bestehenden Bäume sind aufgrund der Einstufung der Erhaltungskategorien auch nicht als in ihrer Vegetationsfläche eingeschränkt zu betrachten. Insoweit erschließt sich nicht, weshalb dieser geschützte Baumbestand dem Vorhaben weichen muss. Etwaige Abwägungsgesichtspunkte ergeben sich aus der Begründung nicht. Gerade die Bäume zum Grundstück unserer Mandantin (z.B. Baum N 39 und N 40) haben im Moment einen abschirmenden und ökologisch hochwertigen Nutzen, der durch eine Fällung vollumfänglich entfallen würde.</p>	<p>der Einwander bzw. im Bereich Karl-Lippert-Stieg siehe Abwägung zu Nr. A-2.1.1.</p> <p>Die Bäume des Plangebietes sind durch die Hamburgische Baumschutzverordnung geschützt. Die Einschätzung eines Gutachters zur Wertigkeit dieser Bäume gibt der Verwaltung Hinweise zur Bemessung einer erforderlichen Ersatzpflanzung oder zur Höhe einer ggf. möglichen Ablösezahlung. Über den Erhalt dieser Bäume befindet letztendlich nicht der Gutachter, sondern das Bezirksamt und die zuständigen Gremien. In diesem Fall wurde in einem planungsbegleitenden Abstimmungsprozess zugunsten des Vorhabens gegen den Erhalt der Bäume entschieden. Eine neue Begrünung des Baugebietes mit Bäumen erfolgt standortgerecht.</p> <p>Dagegen war der weitgehende Erhalt der Straßenbäume möglich – für diese werden durch die Planung die bisher schlechten Standortverhältnisse durch eine Verbreiterung der Straßenebenenflächen aufgewertet.</p>
7.	Ruhender Verkehr	
7.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 19.06.2020	
7.1.1	<p><u>Stellplatznachweis</u> Grundsätzlich muss im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt sein, dass durch das bei Umsetzung der auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Poppenbüttel 44 festgesetzte Bauvorhaben auch die verkehrlichen Belange gelöst werden. Abwägungsrelevant sind beispielsweise die Belange der verkehrlichen Erschließung eines Plangebiets. Eine planbedingte Überlastung der vorgesehenen Tiefgarage ist ebenfalls zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist entgegen § 2 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB nicht hinreichend ermittelt und bewertet bzw. abgewogen worden, welcher Parksuchverkehr durch die geplanten Bauvorha-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für das geplante Bürogebäude wurde die Anzahl notwendiger Stellplätze gem. Anlage 1 der Fachanweisung FA 01/2013 berechnet. Demnach sind für Büro- und Verwaltungsgebäude, Schalerräume, Praxen u.ä. ein Stellplatz pro 80 m² BGF nachzuweisen. Im vorliegenden Fall ergibt sich daraus ein Bedarf von 46 Stellplätzen, die in der Tiefgarage nachgewiesen werden können. Gem. Fachanweisung sind davon 20 % als Besucherstellplätze und 3 % als behindertengerechte Stellplätze nachzuweisen. Dem wird nachgekommen, indem 2 Stellplätze behindertengerecht und 10 Stellplätze als Besucherstellplätze in der Tiefgarage ausgeführt werden. Die geltenden Vorgaben der Richtlinie werden damit erfüllt. Die Anzahl der in der Vorhabenplanung nachgewiesenen Stellplätze für die Büronutzung wird angesichts der zentralen Lage und sehr guten</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
	<p>ben ausgelöst werden wird. Die Wohnbebauung ist, dies ist zutreffend dargestellt, in der Nähe der S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel vorgesehen, so dass gegebenenfalls einige der Bewohner die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen werden. Das heißt aber nicht, dass diese Bewohner keine Kraftfahrzeuge besitzen.</p> <p>Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück soll jedoch eine Kerngebietsfestsetzung getroffen und lediglich zehn Stellplätze für Besucher vorgesehen werden (Seite 27 der Begründung). Die umliegenden öffentlichen Straßen sind bereits jetzt erheblich durch „wildes Parken“ beeinträchtigt. Dies führt dazu, dass Rettungswege (beispielsweise Feuerwehraufstellflächen, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge) blockiert werden. Die Bereitstellung von lediglich zehn Stellplätzen für Besucher wird dazu führen, dass das „Wildparken“ beträchtlich zunehmen wird. In der Vergangenheit wurden für den Besucherverkehr des Ortsamtes 20 Kfz-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Diese haben damals nicht ausgereicht. Nunmehr sollen weitere gewerbliche Nutzungen mit Parksuchverkehr hinzukommen. Es ist offensichtlich, dass der „Parksuchverkehr“ insoweit zu einer massiven Belastung der Nachbarschaft führen wird. Diese 20 Stellplätze standen nur dem Publikumsverkehr des Ortsamtes zur Verfügung. Die jetzige Planung ermöglicht weitere private publikumsintensive Nutzungen im Kerngebiet (z.B. Gastronomie, Arztpraxen, etc.), Der Parksuchverkehr wird deswegen deutlich - im Vergleich zur vorherigen Nutzung des Ortsamtes zunehmen. Trotzdem wird die Anzahl der Stellplätze halbiert.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass nur für einen kleinen Teil der Wohnnutzung Stellplätze in der Tiefgarage bereitgehalten werden. Erfahrungsgemäß ist damit zu rechnen, dass pro Wohneinheit ein Kraftfahrzeug abgestellt werden muss. Die Bewohner der Wohnungen verfügen in der Regel auch über ein Kraftfahrzeug, sofern sie für den Weg zur Arbeit die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen.</p> <p>Grundsätzlich muss die Bewältigung des sogenannten „Parksuchverkehrs“ im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gelöst werden.</p>	<p>ÖPNV-Anbindung des Plangebiets, unmittelbar am ZOB Poppenbüttel und an der S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel, als ausreichend bewertet. Daher ist nicht davon auszugehen, dass durch die Kerngebietsfestsetzung eine erhebliche Belastung der Nachbarschaft durch Parksuchverkehre entsteht.</p> <p>In Hamburg besteht seit der Novellierung der HBauO (vgl. § 48 Abs. 1a HBauO) keine Pflicht zur Errichtung einer bestimmten Anzahl von privaten Stellplätzen bei Wohnungsbauvorhaben. Bei Wohnungen entscheiden die Bauherren in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen. Im vorliegenden Fall plant der Vorhabenträger die Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage mit insgesamt ca. 115 Stellplätzen. Abzüglich der 46 Stellplätze für das Bürogebäude verbleiben etwa 69 Stellplätze für die vorgesehenen 136 Wohneinheiten.</p> <p>Damit wird ein bedarfsgerechtes Angebot geschaffen, das dem Standort angemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung und der teilweisen Lage im zentralen Versorgungsgebiet, ein Großteil der Bewohner auf die Nutzung eines privaten Kfz verzichten wird. Die Anzahl der für die neuen Wohnungen vorgesehenen Stellplätze wird darum für den Standort als ausreichend eingeschätzt. Es wird daher nicht damit gerechnet, dass der Parkdruck aufgrund der Neubebauung erheblich zunehmen wird.</p> <p>Im Plangebiet ist es unter Berücksichtigung des erhaltenen Straßenschaubestands nicht möglich, die Straßenverkehrsflächen für die Anlage neuer öffentlicher Parkstände zu verbreitern. Aufgrund der zentralen Lage und sehr guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets, unmittelbar am ZOB Poppenbüttel und an der S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel, sowie in Würdigung der ausreichenden Menge an öffentlich zugänglichen Parkmöglichkeiten in der Nachbarschaft ist es vertretbar, im Plangebiet auf die Schaffung öffentlicher Besucherparkstände zu verzichten.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
8.	Gehrechte, Wegeverbindungen	
8.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 19.06.2020	
8.1.1	<p><u>Gerecht zwischen Karl-Lippert-Stieg und Wentzelplatz</u> Des Weiteren soll eine Fußwegeverbindung vom Karl-Lippert-Stieg zur Straße Wentzelplatz (Ost-West-Wegeverbindung) hergestellt werden. In diesem Bereich werden uneinsichtige Räume entstehen, die zum unberechtigten Verweilen (z.B. Ansammlung von Jugendlichen etc.) einladen. Die Schaffung derartiger städtebaulicher Räume kann nicht im Interesse der Freien und Hansestadt Hamburg sein. Außerdem würden starke Beeinträchtigungen des Grundstücks unserer Mandantin entstehen, weil die Terrassen an der Südflanke der Gebäude unverzüglich von diesem Weg erreicht werden könnten. Ein Eindringen in diesen privaten Bereich wird unverhältnismäßig erleichtert. Insoweit muss sichergestellt sein, dass eine derartige Wegeverbindung nicht hergestellt wird. Es ist vollumfänglich ausreichend, den Karl-Lippert-Stieg Richtung Norden an das Einkaufszentrum über den Bestandsweg anzubinden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das derzeitige Planrecht ermöglicht bisher die Errichtung eines Brückenbauwerks, um diese Ost-West-Wegeverbindung vom Karl-Lippert-Stieg zur Straße Wentzelplatz herzustellen. Bei einem Brückenbauwerk wäre ggf. tatsächlich mit dunklen, unbelebten, ungepflegten und uneinsehbaren Räumen unter den Brückenelementen zu rechnen. Mit dem Vorhaben soll diese bisher nicht hergestellte Wegeverbindung nun in Form von ebenerdigen, offen gestalteten Fußwegen umgesetzt werden, die insbesondere durch die neu geplante Wohnbebauung eine gewisse Belebung und soziale Kontrolle erfahren werden. Die Schaffung dieser Wegeverbindung ist städtebaulich erforderlich, um im Zuge der baulichen Neuordnung im Vorhabengebiet die kleinräumige, fußläufige Vernetzung durch das neue Quartier auch für die umgebende Bebauung zu verbessern. Die Förderung des Fußverkehrs in Form von kürzesten Wegen und einer hohen Durchlässigkeit für Fußgänger ist außerdem städtebaulich sinnvoll, um den ÖPNV zu stärken und autofreie bzw. -arme Stadtquartiere in solchen zentralen Lagen im Sinne einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung zu ermöglichen. Die Terrassen an der Südfassade des Bestandsgebäudes wären bereits im Bestand von Personen mit kriminellen Absichten über die eingewachsene und deutlich weniger einsehbare Feuerwehrezufahrt im östlichen Bereich des Karl-Lippert-Stiegs zugänglich. Durch die erstmalige Herstellung einer Wegeverbindung und die damit verbundenen Fußgängerfrequenzen wird die Belebung und soziale Kontrolle in diesem Bereich im Vergleich zur derzeitigen Bestandssituation erheblich verbessert.</p>
9.	Feuerwehr	
9.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 19.06.2020	
9.1.1	<p><u>Feuerwehrezufahrt Kritenborg 3</u> Unsere Mandantin ist darauf angewiesen, dass die Feuerwehrezufahrt zum Haus Kritenborg 3 vom Karl-Lippert-Stieg sichergestellt ist und die dazugehörige Aufstellfläche verbleibt. Bei Umsetzung der Baumaßnahme kann nicht sichergestellt werden, dass diese Feuerwehraufstellfläche permanent zur Verfügung steht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Baustelleneinrichtung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Im Bereich der bestehenden Feuerwehrezufahrt sind keine Baustelleneinrichtungen oder -verkehre vorgesehen. Zu- und Abfahrt der Baustelle sind nach heutigem Planungsstand von den Straßen Wentzelplatz und Heegborg vorgesehen. Von einer Beeinträchtigung der Feuerwehrezufahrt und -aufstellflächen im östlichen</p>

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, Behörden und TÖB	Abwägungsvorschläge von W/SL
		Bereich des Karl-Lippert-Stiegs während der Baumaßnahme ist daher nicht auszugehen. Im Bebauungsplan besteht hierzu kein Regelungserfordernis.
10.	Entwässerung, Wasserhaushalt, Bodenschutz	
10.1	Stellungnahme eines Bürgers – vom 19.06.2020	
10.1.1	<p><u>Auswirkungen der Versiegelung auf die natürlichen Bodenfunktionen und Versickerungsfähigkeit</u></p> <p>Hinzu kommt die massive Versiegelung des Bodens. Der Bebauungsplan sieht im Bereich des Kerngebietes eine vollflächige Versiegelung des Bodens vor. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes soll die Grundflächenzahl bis zu 0,9 überschritten werden dürfen. Eine derart massive Versiegelung der Grundfläche steht nicht im Einklang mit den Maßfestsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO und wird jegliche natürliche Funktion des Bodens zerstören. Im vorliegenden Fall wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seitens Hamburg Wasser, als auch der Behörde für Umwelt und Energie ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden muss. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch derartige Versiegelungen vollumfänglich zerstört. Hinzu kommen die negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Das Plangebiet ist bereits im Bestand weitgehend zu etwa 78 vom Hundert versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind dementsprechend bereits im Bestand stark eingeschränkt. Mit der Umsetzung der Planung werden etwa 92 vom Hundert des Plangebiets durch Gebäude, Tiefgaragen und notwendige Erschließungsanlagen teil- oder vollversiegelt.</p> <p>Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sieht die Planung für oberirdisch nicht überbaubare Flächen im Blockinnenbereich Begrünungsmaßnahmen vor, die im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan abgesichert werden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung wird weitere ökologisch und kleinklimatisch wirksame Begrünung geschaffen.</p> <p>Im Ergebnis entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima. Nachteilige Auswirkungen auf die weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ergeben sich durch den erhöhten Grad der Versiegelung ebenfalls nicht.</p> <p>Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat sowie die geplante Dachbegrünung mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Es werden Ersatzlebensräume geschaffen und so zumindest teilweise der Verlust offener Bodenfläche kompensiert.</p> <p>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt zudem eine entwässerungstechnische Funktionsplanung vor. Diese reagiert auf die eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten und die begrenzten Einleitungsmöglichkeiten in die vorhandenen Regenwassersiele durch dezentrale Lösungen aus Grün- und Retentionsdächern mit gedrosselter Einleitung. Ein Teil des Niederschlagswassers kann so rückgehalten und der Vegetation im Plangebiet wieder zugeführt werden. Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird im Durchführungsvertrag gesichert.</p>

