

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
1.0.	Bürger 1, 21.04.2023, keine Adresse	
1.1.	Ich finde, dass dieser Bebauungsplan überhaupt keinen Sinn macht. Ich kenne die Grundstücke, kenne die Gärten und die Grünfläche worum es hier geht. Drei Familien wohnen dort seit Jahren und haben ihren Garten, der direkt an der Grünfläche angrenzt. Diese Grünfläche ist wunderschön, wild und natürlich und hat uralte Baumbestände (Weide). Also komplette Natur.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beschriebenen Grünelemente am Schippelmoorgraben wie z.B. die alte Weide erfahren auf der Basis des geltenden Planrechts keinen besonderen Schutz. Ein Erhalt des beschriebenen Zustands ist damit nicht sichergestellt, wohingegen mit dem neuen Planrecht eine stärkere Konzentration der Nachverdichtung entlang der Straßen bei gleichzeitiger Umwandlung der gewässerbegleitenden Räume von Wohnbaufläche in Grünfläche angestrebt wird.</p>
1.2.	Parallel befinden sich der Seesrein und die Joachim-Mähl-Straße. Die Begründung, hier eine Abkürzung zu bauen, ist völliger Quatsch. Zwei Möglichkeiten reichen da ja wohl???	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Die Herstellung einer Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens ist seit Jahren Ziel der übergeordneten Stadtentwicklung und ist entsprechend im Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsprogramm Hamburg dargestellt. Die Grünverbindung ist nicht als Abkürzung konzipiert, sondern als lineare, landschaftlich geprägte Wegeverbindung vom Ohmoor bis zur Kollau, die unabhängig vom Verkehrsnetz für den motorisierten Verkehr geführt wird. Ihre Bedeutung wurde in der Fachkarte „Grün vernetzen“ von 2018 noch einmal bekräftigt. In dieser Karte ist sie als „Gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung“ dargestellt. Längere Teilabschnitte dieser Wegeverbindung sind westlich und östlich des Plangebiets bereits für die Öffentlichkeit nutzbar und werden gut angenommen. Für die Weiterentwicklung dieser Grünverbindung hat die Stadt in der Vergangenheit sukzessive Flächen erworben und plant aktuell die Herstellung weiterer Wegeabschnitte.</p> <p>Die Wegeverbindungen soll es Fußgängern ermöglichen, unabhängig vom Straßenverkehr auf grünen Wegen vom Ohmoor bis zum Kollauwanderweg sowie in die umliegend gelegenen Grünanlagen zu gelangen. Insbesondere für Bereiche, in denen die Dichte der Bebauung und die Anzahl der Wohnungen erhöht werden, gilt es, einen wohnungsnahen Zugang zu öffentlichen Grün- und Freiflächen zu gewährleisten. Die Verdichtung innerhalb des Plangebiets, soll daher mit einer Verbesserung der öffentlichen Grünraumversorgung einhergehen. Innerhalb des Plangebiets ist es aus Mangel an geeigneten Flächen nicht möglich, eine größere Grünanlage bzw. einen größeren Spielplatz anzulegen.</p> <p>Das Plangebiet bietet aber die Möglichkeit, die Ziele des von der Bezirkspolitik 2018 beschlossenen Räumlichen Leitbildes Eimsbüttel 2040 umzusetzen, nach denen das bestehende Grüne Netz durch ein attraktives grünes Wegenetz ergänzt werden soll, das der Anbindung an die</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		weiter entfernt liegenden Grünanlagen und Freiräume dient. Diesem Vorschlag folgt der Bebauungsplan, indem er auf der Grundlage der übergeordneten Stadt- und Landschaftsplanung neue öffentlich nutzbare grüne Wegeverbindungen vorsieht.
1.3.	<p>Des Weiteren verlieren die Anwohner an Grundfläche, Gärten und Garagen. Menschen die diese Flächen gekauft haben und nutzen.</p> <p>Parken ist jetzt schon kaum möglich in der Joachim-Mähl-Straße und dann auch noch den Leuten ihre Garagen wegzunehmen. Was soll damit erzielt werden? Als ob die Leute dadurch ihre Autos verkaufen würden. Aber soweit wird nicht gedacht in der Politik.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von der Herstellung der neuen Grünverbindung unmittelbar betroffen sind innerhalb des Plangebietes nur die Zufahrten und Stellplatzanlagen weniger Grundstücke. Die Planung muss jedoch, vor dem Hintergrund eines schon seit längerem stattfindenden Transformationsprozesses gesehen werden. Im Rahmen dieses Prozesses ist davon auszugehen, dass mittelfristig Bestandsgebäude durch größere Neubauten ersetzt werden. Bei der Neubebauung von Grundstücken muss künftig das neue Planrecht berücksichtigt und die Gebäude mit ihren Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätzen so geplant werden, dass es nicht zu Überschneidungen mit der öffentlichen Wegeverbindung kommt. Soweit zum Zeitpunkt der Herstellung des Weges dennoch Konfliktsituationen bestehen, müssen für den Einzelfall geeignete Lösungen herbeigeführt werden.</p> <p>Eine Enteignung zugunsten von Grünausweisungen ist rechtlich zulässig, ist aber in Hamburg keine ausgeübte Praxis. Der Erwerb der benötigten Grundstücksteile soll entweder über den freihändigen Ankauf oder über das der Stadt mit dem neuen Planrecht zustehende Vorkaufsrecht im Falle eines Eigentümerwechsels und Verkaufs des Grundstücks erfolgen.</p>
1.4.	<p>Die Grünfläche ist quasi unberührte Natur und dabei sollte es bleiben.</p> <p>Einen Bebauungsplan um einen „grünen Fahrradweg/Abkürzung“ durch eine unberührte Grünfläche, die vor Artenvielfalt nur so strotzt zu ziehen, macht keinen Sinn. Es wird mehr Natur zerstört als entsteht und das für ein paar Menschen die durch die Hintergärten laufen wollen und diese vermutlich auch noch verdrecken.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie in Punkt 1.2 beschrieben, ist die Herstellung einer Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens seit Jahren Ziel der übergeordneten Stadtentwicklung. Die Belange u.a. der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Insgesamt handelt es sich bei den für die Grünverbindungen vorgesehenen Flächen nicht um unberührte Natur, sondern um durch vom Menschen geprägte Grünflächen mit einem überwiegend verbreitet vorkommendem Artenspektrum. Das geltende Planrecht weist entlang des Schippelmoorgrabens durchgängig Wohnbaufläche aus. In der jüngeren Vergangenheit ist durch Nachverdichtung in manchen Bereichen die Bebauung zunehmend dichter an die Gewässer herangewachsen.</p> <p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungs-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>planes Niendorf 93 werden nun Festsetzungen getroffen, die einen besseren Schutz der Gewässerlebensräume von Schippelmoorgraben und Seesreingraben vor Überbauung zum Ziel haben. So werden Abschnitte der Gewässer und ihrer Uferbereiche neu als Grünflächen ausgewiesen. Diese Festsetzung ermöglicht den sukzessiven Ankauf von Flächen als öffentliche Grünfläche, sodass mittel- bis langfristig den Gewässern mehr Raum zur Verfügung stehen wird. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche wird entlang des Schippelmoorgrabens eine Wegeverbindung hergestellt. Diese ermöglicht auch eine Erreichbarkeit des Schippelmoorgrabens für die Durchführung von Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen. Ein Schutz der Uferbereiche wird zusätzlich durch die Festsetzung erreicht, dass beidseitig entlang des Seesreingrabens sowie auf der Nordseite des Schippelmoorgrabens Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen werden.</p>
2.0.	24.04.2023, Graf-Anton-Weg	
2.1.	<p>Als unmittelbar betroffener Anwohner im Graf-Anton-Weg XX habe ich Ihren aktuellen Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93 mit großem Interesse studiert.</p> <p>Persönlich halte ich den aktuellen Entwurf für einen signifikanten Fortschritt gegenüber der letzten Version. Einen Punkt finde ich jedoch nicht nachvollziehbar und daher auch so nicht akzeptabel.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.2.	<p>Gemäß Abschnitt 5.2.3 Ruhender Verkehr wird für das Planungsgebiet festgestellt: Durch die vorliegende Planung wird es zu keiner Änderung der aktuellen Anzahl an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum kommen. Durch die bauliche Verdichtung kann es zu einem höheren Bedarf an privaten Stellplätzen kommen. Zusammengefasst: keine zusätzlichen Parkplätze im öffentlichen Raum, ggf. höherer Bedarf an privaten Stellplätzen.</p> <p>Dennoch wird in Abschnitt 5.2.1 Straßenverkehrsflächen im Graf-Anton-Weg abschnittsweise (Hausnummern XX-XX und XX-XX) eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen und die vorderen bis zu 2,50m der privaten Grundstücke als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Begründung: ...die Straßenflächen verbreitert bzw. auf eine gleichmäßige Breite begradigt, um perspektivisch auch auf der nördlichen Straßenseite einen Gehweg anlegen zu können.</p> <p>Da im genannten Bereich die aktuelle Straßenverkehrsfläche zwischen Straßenrand und privaten Grundstücken bereits durchgehend eine Breite von > 2m aufweist, ist in der bestehenden Straßenverkehrsfläche mehr als</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Straßenerweiterung im Graf-Anton-Weg ist für einen regelkonformen Ausbau auf ganzer Länge erforderlich und ergibt sich aus den Regelwerken (ReStra) für die Straßenplanung. Für die beidseitig angebaute Straße sind generell beidseitig Gehwege (Regelbreite: jeweils 2,65 m) erforderlich. Hierbei ist somit eine Verbreiterung der Nebenflächen und nicht der Fahrbahn vorgesehen. Die Verbreiterung der Nebenflächen kann hierbei nicht zu Lasten der Fahrbahn- oder Grabenbreite (offene Entwässerungsanlage) erfolgen.</p> <p>Zur Info: Der Straßenabschnitt Seesrein einschließlich bis Wendlohstraße ist bereits erstmalig endgültig hergestellt. Der Abschnitt Paul-Sorge-Straße bis Seesrein ausschließlich ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt und somit ein Provisorium. Eine erstmalig endgültige Herstellung (EEH) bedingt einen regelkonformen Ausbau.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>genug Platz für die Einrichtung eines durchgehenden Gehwegs auf der Nordseite des Graf-Anton-Wegs vorhanden. Die Festlegung der vorderen 2,50m der anliegenden privaten Grundstücke ist daher für den genannten Zweck nicht erforderlich und damit als unverhältnismäßig anzusehen.</p> <p>Darüber hinaus würde eine Festlegung der vorderen 2,50 der genannten Grundstücke als Straßenverkehrsfläche die Möglichkeiten zum Erhalt und zur Einrichtung privater Stellplätze im vorderen Bereich der Grundstücke empfindlich stören, und stünde damit im Widerspruch zum unter 5.2.3 angenommenen höheren Bedarf an privaten Stellplätzen. In Anbetracht der bereits ausreichend vorhandenen Straßenverkehrsfläche schlage ich vor den Abschnitt 5.2.1. anzupassen und die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um maximal 0,5m zu begrenzen. Damit wären den räumlichen Erfordernissen zur Einrichtung eines durchgehenden Gehwegs auf der Nordseite des Graf-Anton-Wegs genüge getan.</p>	
3.0.	Bürger 3, 02.05.2023, Anonym, keine Adresse	
3.1.	<p>ich bin in Niendorf in dem betreffenden Bereich aufgewachsen und habe als Kind dem Plan eines entstehenden öffentlichen Weges entlang des Schippelmoorgrabens immer erfreut gegenübergestanden.</p> <p>Allerdings muss man sich fragen, wie der Plan über viele Dekaden nicht umgesetzt wurde, sondern eine dichte Bebauung so weit akzeptiert wurde, dass der Zugang zum besagten Bereich nun eigentlich nicht mehr besteht. Hier muss sich die Stadtplanung und Regierung an die eigene Nase fassen und zustimmen, dass der richtige Zeitpunkt für die Umsetzung des Planes ihrerseits längst überschritten ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Äußerungen werden dahingehend verstanden, dass das Ziel der Herstellung eines durchgehenden Wanderweges entlang des Schippelmoorgrabens grundsätzlich positiv gesehen wird, jedoch Skepsis besteht, ob eine Umsetzung zum heutigen Zeitpunkt noch realistisch ist.</p> <p>Auf die kritisch angeführten Punkte wird im Folgenden geantwortet:</p> <p>Ein Bebauungsplan kann lediglich Entscheidungen für die Zukunft vorbereiten. Die angestrebte Wegeverbindung ist entsprechend nach und nach auf weiten Abschnitten des Gewässers in den letzten Jahrzehnten planerisch gesichert worden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Niendorf 93 stellt nun das letzte Teilstück dar, in dem weder eine planungsrechtliche Sicherung der Wegeverbindung vorhanden ist, noch die benötigten Grundstücksflächen im Besitz der Stadt sind.</p> <p>Für eine Umsetzung der Wegeplanung zu einem früheren Zeitpunkt hätten vielleicht noch in größerem Umfang unbebaute Grundstücksteile zur Verfügung gestanden, sie wäre aber dennoch mit Eingriffen in privates Eigentum verbunden gewesen.</p> <p>Die Umsetzung der geplanten Wegeverbindung ist auch zum heutigen Zeitpunkt weiterhin realistisch und möglich. Sie erfordert jedoch die zeitnahe planrechtliche Sicherung der Flächen, um</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>der Bebauung weiterer benötigter Grundstücks- teile entgegenzuwirken. Ein Vorkaufsrecht zu- gunsten der Stadt besteht bisher nicht. Dieses wird erst durch das neue Planrecht begründet.</p>
3.2.	<p>Über viele Jahre haben sich Familien hier den Traum eines Eigenheimes mit kleinem Garten für das Aufwachsen der Kin- der ermöglicht. Hierfür wurden Kredite aufge- nommen, die bei vielen noch laufen. Für andere stellt dies ebenfalls eine Altersvorsor- ge dar.</p> <p>Wenn man sich nun den Bebauungsplan an- schaut, kann man als Außenstehender, bei so einer Ignoranz durch das Planungsteam, nur mit dem Kopf schütteln. Bei fast allen Grund- stücken der Nordseite des Seesrein und vie- len Grundstücken der Südseite der Joachim- Mähl-Str. sollen Teile des Grundstückes ge- nommen werden. Da hier wahrscheinlich kei- ner der Besitzenden diese Teile freiwillig abgeben wird, scheinen die Verantwortlichen der Planung von einer Enteignung auszuge- hen.</p> <p>Wie dies ihrerseits scheinbar mit einer Selbst- verständlichkeit vorgeschlagen wird, kann ich beim besten Willen nicht verstehen. Damit geht mehr einher, als Menschen nur 1-2 Me- ter ihres Gartens zu nehmen. Um einen Zu- gang zu ermöglichen, sollen in der Joachim- Mähl-Str. den Hausnummern XX und XX, Wendlohstr. XX und XX, sowie Graf-Anton- Weg XX die Wege direkt an der Hauswand entlangführen. Die Menschen haben sich bestimmt nicht ein Haus in Niendorf gekauft oder bauen lassen, um später ihrer Hauswand oder einen Meter daneben, wie es bei einer Wohnung im Stadtteil Eimsbüttel der Fall ist. Beete, Lebensfläche, Schuppen, Garagen sollen weichen.</p> <p>Gleichzeitig senken Sie bei Umsetzung dieses Plans bei allen betroffenen Personen den Wert ihres Grundstücks. Bei einigen hat dies sinkende Mieteinnahmen, sowie damit ein- hergehenden Unsicherheiten der Deckelung aufgenommener Kredite zur Folge und kann somit existenzbedrohend wirken. Wer soll dafür aufkommen?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen</p> <p>Für die Umsetzung der Wegeverbindungen wer- den auch private Flächen erforderlich. Die Fest- setzung privater Grundstücksflächen zugunsten einer öffentlichen Durchwegung stellt damit einen Eingriff in das Grundeigentum dar. Das Interesse der Öffentlichkeit an der Durchgängigkeit der übergeordneten Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens vom Ohmoor bis zum Kol- lauwanderweg sowie an einer guten und quali- tätvollen Anbindung des Quartiers an die umliegenden Grünzüge wird jedoch höher bewer- tet als die Nutzung dieser Bereiche für private Zwecke, solange eine angemessene Grund- stücksnutzung weiterhin möglich ist.</p> <p>Wichtig bei der Interpretation der vorgesehenen Festsetzungen ist, dass die derzeit bestehenden Gebäude Bestandsschutz genießen und sich die Umsetzung der Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und Wegeverbindungen unter den gegebenen Bedingungen voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird.</p> <p>Eine Enteignung zugunsten von Grünausweisun- gen ist rechtlich zulässig, ist aber in Hamburg keine ausgeübte Praxis. Der Erwerb der benöti- gten Grundstücksteile kann entweder über den freihändigen Ankauf oder über das der Stadt mit dem neuen Planrecht zustehende Vorkaufsrecht im Falle eines Eigentümerwechsels und Verkaufs des Grundstücks erfolgen. Die Ausweisung öf- fentlicher Flächen für das neue Wegesystem ist zudem grundsätzlich so konzipiert, dass für die Herstellung der Wege keine bestehenden Wohn- gebäude abgerissen werden müssen. Weiterhin wird zwischen bestehenden Wohngebäuden teilweise die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ (anstelle einer Ausweisung als „Öffentliche Grünfläche“) getroffen, um von diesen Wegeabschnitten auch die Erschließung der Gebäude zu ermöglichen bzw. schon bestehende Erschließungen integrie- ren zu können und so eine bestmögliche Ausnut- zung der Grundstücke zu gewährleisten.</p> <p>Durch die Planung kann es zu neuen Einsichts- möglichkeiten kommen. Die Entwicklung einer guten und qualitätvollen Anbindung des Quar- tiers an die umliegenden Grünzüge zugunsten der Allgemeinheit wird hier jedoch höher bewertet als das Einzelinteresse des Einwenders. Maß- nahmen zur Minderung von Einsichtsmöglichkei- ten sind zudem durchaus möglich. Die Wegeführung wird daher insgesamt als vertretbar</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>erachtet.</p> <p>Das neue Planrecht erhöht die wirtschaftliche Ausnutzung auch der durch die Wegeverbindung besonders betroffenen Grundstücke.</p> <p>Z.B. wird die maximal zulässige Geschossigkeit sowie die GRZ für diese Grundstücke erhöht. Durch die deutlich höhere Ausnutzbarkeit, die der Bebauungsplan ermöglicht, ist von einer Wertsteigerung des Grundstücks auszugehen.</p> <p>Sofern durch die Festsetzung von zum Beispiel Grünflächen, Verkehrsflächen, Gehrechten oder Erhaltungsgeboten für Bäume Vermögensnachteile entstehen, können Eigentümerinnen und Eigentümer zudem entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuchs (§§ 39 - 44) Entschädigung verlangen.</p>
3.3.	<p>Das Reihenhaus in der Wendlohstraße ist zu dem erst vor wenigen Jahren erbaut worden. Nun zu merken, dass man da doch eigentlich einen Zugang zum Wanderweg machen wollte, ist zu spät. Joachim-Mähl-Str. XX stellt eines der ältesten Häuser dieser Wohngegend dar und wurde erst vor wenigen Jahren verkauft. Bei dem Verkauf des Grundstücks hätte die Stadt vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen müssen. Wenige Monate später mit diesem Plan um die Ecke zu kommen, um einen großen Teil des Grundstücks wieder zu enteignen, ist meines Erachtens nach ein Verbrechen. Es zeigt mir, dass die Zuständigen der Planung für betroffene Privatpersonen kein Verständnis zeigen, da es ja weder Sie (die Planenden), noch ihr Geld betrifft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Annahme, die Stadt habe bereits in der Vergangenheit ein Vorkaufsrecht für die zur Herstellung der Wegeverbindungen benötigten Grundstücksteile besessen, ist nicht richtig. Auf der Grundlage des alten Planrechts war es der Stadt nicht möglich, über das Instrument Vorkaufsrecht Grundstücksteile zu erwerben oder Bauvorhaben, die dem Planungsziel des Flächennutzungsplans entgegenstanden, abzulehnen.</p> <p>Diese Möglichkeiten bestehen für die Stadt erst mit dem neuen Bebauungsplan Niendorf 93.</p>
3.4.	<p>Meines Erachtens nach schreitet der aufgestellte Plan nach verpassten Möglichkeiten in der Vergangenheit.</p> <p>Nicht der letzten 5, sondern der vergangenen 30 Jahre. Dies muss nicht der Fehler der aktuellen Stadtplanung bzw. zuständigen Regierung sein, jedoch kann diese in meinen Augen nun nicht den Menschen einfach wieder wegnehmen, was ihnen vorher verkauft wurde. Diese Ignoranz stimmt mich sehr traurig und lässt mein Glauben in unsere kommunale Regierung und ihr Rechtssystem schwinden.</p> <p>Ethisch gesehen ist der Plan sehr fragwürdig und so bedarf es meines Erachtens nach eine andere Herangehensweise. So müssen Wege gefunden werden, die Zugänge zum geplanten Wanderweg nicht direkt an der Hauswand bereits bestehender Häuser vorbeizuführen. Ebenfalls sollte es nicht möglich sein, Menschen den früher verkauften Lebensraum einfach wieder wegzunehmen. Hierfür</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird bereits weitestmögliche Rücksicht auf die bestehende Bebauung und die zukünftigen Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke genommen bei gleichzeitiger Festsetzung von ausreichend breiten Flächen für eine qualitativ funktionierende Wegeverbindung. Siehe hierzu auch Abwägung zu Punkten 3.1 – 3.3.</p> <p>Insbesondere bei Grundstücken mit sehr alten Gebäuden ist zudem häufig davon auszugehen, dass ein kürzlich erfolgter Grundstückserwerb bereits mit dem Ziel getätigt wurde, den Altbau durch einen Neubau zu ersetzen, wie dies in der Vergangenheit auf vielen Nachbargrundstücken bereits geschehen ist. In diesen Fällen kann mit der Anordnung und Gestaltung der Neubebauung auf die neue Wegeplanung Bezug genommen werden.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>hätte die Stadt, durch ihr Vorkaufsrecht in den letzten Jahrzehnten mehrfach die Möglichkeit gehabt.</p> <p>Dann wären diese Wege nun auch nicht zu-gebaut. Die zuständigen Personen, die dies gegebenenfalls durch ihre Unterschrift bewilligen, scheinen leider nicht den blassesten Schimmer zu haben, was dies für die Anwohner und Besitzer womöglich für Auswirkungen hat.</p>	
4.0	08.05.2023, Graf-Anton-Weg	
4.1	<p>Betrifft: Bebauungsplan Niendorf 93 (Stellungnahme 1)</p> <p>Bei grundsätzlicher Zustimmung zu den Zielen des Bebauungsplanentwurfs, wie Sie bei der öffentlichen Veranstaltung in der Stadtteilschule und durch die umfangreiche Auslegung bekanntgegeben und begründet wurden, sehe ich doch einige Mangel, die mich dazu veranlassen in Einzelschreiben Stellung zu nehmen und auch klaren Widerspruch zu äußern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.2	<p>hier: Graf-Anton-Weg Strassenverbreiterung</p> <p>Bezug: Begründung § 2 19+20</p> <p><i>19. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.</i></p> <p><i>20. Im Plangebiet ist nicht versickerbares Niederschlagswasser über offene Rinnen, Mulden, Gräben und Rückhaltebecken abzuleiten, sofern es nicht auf dem Grundstück gesammelt und genutzt wird. In Bereichen von Wegequerungen sind Verrohrungen im erforderlichen Umfang zulässig. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind als naturnahe Gewässer oder als Vegetationsflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.</i></p> <p>Stellungnahme/Einspruch/Widerspruch</p> <p>Einerseits soll der Graf-Anton-Weg eine Strassenverbreiterung erhalten – andererseits sollen sinnvolle Entwässerungsmöglichkeiten (s.o.) geschaffen werden.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist widersprüchlich im Rahmen der prinzipiell gegebenen Vorgaben:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe folgende Abwägung.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
4.3	1. Der Individualverkehr soll reduziert werden – aber der Graf-Anton-Weg soll zu großen Teilen ausgebaut werden, was Verkehr anziehen wird. Die natürliche Barriere für schnelles Fahren wird beseitigt. Das ist widersinnig.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein Ausbau der Fahrbahnen ist im Graf-Anton-Weg nicht beabsichtigt. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, perspektivisch auch auf der nördlichen Straßenseite einen Gehweg anlegen zu können. Die beschriebene Befürchtung, dies verleite zu höheren Fahrgeschwindigkeiten, wird daher nicht geteilt.</p>
4.4	2. Mehrfach wird betont, dass eine weitere Versiegelung der Landschaftsplanung verhindert werden soll – im Graf-Anton-Weg sollen Eigentümer Teile ihrer grünen Vorgärten samt Bewuchs verkaufen, um die Straße verbreitern zu können.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht sowie ein Entwässerungsgutachten erstellt. Die Belange wurden in der Planung berücksichtigt. Die kleinteilige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche wird in diesem Zusammenhang als vertretbar erachtet.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft mehrere Festsetzungen, durch die im Plangebiet eine gute Durchgrünung sichergestellt wird.</p> <p>So wird mit den neuen Festsetzungen für die Vorgärten ein Begrünungsanteil von mind. 70 vom Hundert festgeschrieben.</p> <p>Verschiedene Festsetzungen u.a. Grün- und Retentionsdächer, die Verpflichtung, Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, aber auch die Regelung der Ableitung des Regenwassers über oberirdische Mulden und Gräben sollen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Versickerung von Regenwasser beitragen sowie neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen schaffen.</p> <p>Es werden zudem entlang der Gewässer neue Grünflächen ausgewiesen sowie Bereiche festgesetzt, in denen keine Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen.</p>
4.5	3. Das Projekt, dabei auch den Graben zu verlegen ist erst recht widersinnig, weil der Graben im weiteren Verlauf wohl jahrzehntelang nicht gebaut werden wird.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorgesehenen Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen sichern zunächst lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebenen Maßnahmen.</p> <p>Bei einem Ausbau soll die Gehwegsituation unter Berücksichtigung der Entwässerungsthematik verbessert werden. Die Verbreiterung der Nebenflächen kann hierbei nicht zu Lasten der offenen Entwässerungsanlage erfolgen. Auch eine Ergänzung des Grabens ist vorstellbar, wenn mehr Fläche zur Verfügung steht.</p> <p>Eine konkrete Ausführungsplanung kann jedoch erst dann erfolgen, wenn die für einen Umbau des Straßenraums benötigten Flächen erworben werden konnten.</p>
4.6	4. Der beabsichtigte Kauf von Randbereichen der Grundstücke, die dann noch bebaut werden, reduziert zum einen den Grünbereich vor den Häusern, er nimmt auch den Bewohnern eine Erholungs- und Lufterneuerungsfläche.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zur kleinteiligen Erweiterung der Straßenverkehrsfläche sind über das genannte öffentliche Interesse hinaus als angemessen zu erachten, da die Bebauungsmöglichkeiten</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		weiterhin gegeben sind und die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht eingeschränkt wird. Durch die Festsetzung kommt es somit zu keinen unverhältnismäßigen Eingriffen in die Rechte der Grundeigentümer. Eine Erholungsfunktion der Gärten ist weiterhin gegeben, da der mögliche Eingriff nur einen geringen Anteil des Gesamtgrundstücks betrifft. Eingriffe in das Mikroklima ergeben sich daher nicht.
4.7	5. Der Staat sollte öffentliche Ausgaben nur dann machen, wenn sie zwingend sind. - An der einen Ecke des Bebauungsplans Grünflächen schaffen, an der anderen Ecke ab reduzieren – das wiehert der Amtsschimmel.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Plangebiet erstmalig öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Planrechtlich gesicherte Grünflächen werden daher durch die beabsichtigte Planung nicht vermindert. Die kleinteilige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zugunsten eines Gehweges und die damit erforderliche geringfügigen Reduzierung von privaten Vorgartenflächen wird als vertretbar erachtet da diese anteilig nur einen kleinen Teil des Grundstücks betreffen, solange eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke weiterhin gewährleistet ist.
4.8	Schlussfolgerung Ich bitte um ein grundsätzliches Überdenken der Strassen und Entwässerungsstrategie und auf die Strassenverbreiterung aus übergeordneten und stärker zukunfts-orientierten Gründen zu verzichten. Unsere Zukunftsaufgaben haben sich verändert. Mehr Grün um dem Klimawandel zu trotzen. Der Bezirk hat mit den grünen Wegen Großartiges geleistet. Er sollte auf diese Strassenverbreiterung verzichten. (Siehe dazu auch Stellungnahme 2) Dies auch im Hinblick auf die Hamburger Verfassung § 72 a: ...der Infrastruktur durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie durch die Ausweisung neuer Bauflächen unter Berücksichtigung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen hin.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe Punkte 4.3 – 4.7
4.9	PS: Ich bin weder verwandt noch persönlich den Anwohnern im Veränderungsbereich verbunden. Meine Anmerkungen sind - aufgrund langjähriger journalistischer Beschäftigung mit diesen Themen – grundsätzlicher Art.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.10	Bezug: Bauverordnung § 2 hier: Entwässerungskonzept <i>20. Im Plangebiet ist nicht versickerbares</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 4.5 Zudem wurde ein Entwässerungskonzept erar-

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p><i>Niederschlagswasser über offene Rinnen, Mulden, Gräben und Rückhaltebecken abzuleiten, sofern es nicht auf dem Grundstück gesammelt und genutzt wird. In Bereichen von Wegequerungen sind Verrohrungen im erforderlichen Umfang zulässig. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind als naturnahe Gewässer oder als Vegetationsflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.</i></p> <p>Stellungnahme/Einspruch/Widerspruch</p> <p>1. Wie in § 2-19 und § 2-20 (s.o.) richtig, aber unvollständig beschrieben, muss für eine sachgerechte und vor allem zukünftig wegen Starkregen bessere Entwässerung geplant und gestaltet werden. Dies gilt insbesondere für den Graf-Anton-Weg, der schon bei stärkerem Regen schlecht entwässert. – Hier nun den Entwässerungsgraben zugunsten einer Bürgersteigverbreiterung aufzuheben macht keinen Sinn. Im GEGENTEIL: Der bestehende Graben sollte sogar statt der vorhandenen Bürgersteige verlängert werden bis zur Mündung Seesrein.</p>	<p>beitet, welches diese Belange untersucht hat. Es wurden Festsetzungen getroffen, welche die Rückhalten des anfallenden Regenwassers verbessert. Generell wird bei einer Neubebauung eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in das Siel oder die Gräben nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle erforderlich.</p>
4.11	<p>2. Aufgrund der höheren und dichteren Bebauung werden diverse Grundstücke im Laufe der Jahre durch Materialaufbringung höher werden, weil sonst die Baulast nicht getragen werden kann. Das heißt: Bei Starkregen sind tieferliegende Gelände gefährdet. (Entspricht der Erfahrung mit dem Neubau auf dem alten Kirchenglande in der Wendlohstrasse und der Abflüsse in den Nachbarbereich und der Erfahrung mit dem höher gelegenen Plateau der alten Gärtnerei)</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Herstellung von neuen Gebäuden ist nicht zwingend eine Veränderung des Baugrundes notwendig.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagsentwässerung erstellt. Neben der Niederschlagsentwässerung wurde auch die Starkregenvorsorge geprüft.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass ein Grundstück nicht ungeregelt auf ein benachbartes Grundstück entwässern darf. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert oder den Sielen und Entwässerungsgräben gedrosselt zugeführt werden.</p>
4.12	<p>3. Aufgrund der unzureichend beschriebenen Bodenschichtung (de facto ist es ein 10 meter tiefer, fast total wasserundurchlässiger Riegel aus Ton, Schluff...) im Bezug auf die zu ziehenden Konsequenzen ist es ZWINGEND, die Entwässerung besser, konsequenter und abseits bisheriger Denkschemata zu überdenken. Gerade die Bodenbeschaffenheit erfordert leistungsfähig Gräben statt weiterer Versiegelung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe 4.5,4.10, 4.11</p>
4.13	Schlußfolgerung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>1. Ich bitte darum, in der Verordnung zum Bebauungsplan Niendorf 93 eine eindeutige Vorgabe zu formulieren, dass bei der Genehmigung der Einzelprojekte zwingend und grundsätzlich eine Entwässerungsregelung für künftig zu erwartende Starkregen vorliegen und realisiert werden muss.</p> <p>2. Statt der Strassenverbreiterung sollte ein durchgehender Graben mit entsprechenden Übergängen/Zufahrten zu den Häusern auf der Nordseite des Graf- Anton-Weges geschaffen werden.</p> <p>3. Das Umdenken und die Klimavorsorge sollte klar erkennbar sein.</p>	<p>Siehe Punkte 4.5, 4.10 bis 4.12</p>
4.14	<p>Bezug: Begründungsschreiben 5.1.2.2. und andere. Bebauungsvorgaben hier: insbesondere Grundstück Graf-Anton-Weg XX</p> <p>5.1.2.2 <i>Maß der baulichen Nutzung im WA 2</i> <i>Der Bebauungsplan setzt für die allgemeinen Wohngebiete keine Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Bei überschläglicher Berechnung der GFZ ist festzustellen, dass auch der Orientierungswert der GFZ für allgemeine Wohngebiete bei einer bis zu dreigeschossigen Bebauung im WA 2 nicht überschritten wird.</i> <i>Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die durch die Geländeoberfläche lediglich unterbaut wird (zum Beispiel Tiefgaragen, Technik- und Abstellräume) bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Allerdings darf die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Es ist auch unter Berücksichtigung dieser Überschreitungsregelung sichergestellt, dass ein ausreichender Anteil des Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und die natürlichen Bodenfunktionen zum Beispiel im Hinblick auf die Versickerung bei Regenereignissen, aber auch als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen gesichert werden.</i> <i>Um eine flexiblere Bebauung der schmalen Grundstücke zu ermöglichen, ist auch im WA 2 eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone sowie durch Terrassen und Sichtschutzwände zulässig. Der seitliche Abstand der Balkone und Terrassen zur Grundstücksgrenze darf auf ein Mindestmaß von 1,50 m reduziert werden. Nicht zulässig sind die vorgenannten Überschreitungen der</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<i>Baugrenzen innerhalb von Bereichen, in denen die Errichtung von Nebenanlagen durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen ist.</i>	
4.15	<p>Stellungnahme/Einspruch/Widerspruch 1. Einerseits wird von offener Bebauung gesprochen, andererseits wird für das Grundstück Graf-Anton-Weg XX auch eine Riegelbebauung für möglich gehalten – Eine Riegelbebauung widerspricht der umliegenden Bebauung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei einer offenen Bauweise müssen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Auch eine Riegelbebauung/Zeilenbebauung kann eine offene Bauweise sein solange sie entsprechende Abstandsflächen einhält und eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreitet. Überdies befindet sich schon heute Zeilenbebauung in der unmittelbaren Umgebung.</p>
4.16	<p>2. Eine Bebauung dieses Grundstücks verursacht zusätzlichen Autoverkehr – die Regelungen für Parkplätze verlagert das Problem vom Hauserbauer auf den Staat. Das heißt, der Staat fordert den Eigentümer zulasten der Stadtgemeinschaft. Das Gutachten zum Strassenverkehr ist in diesen Punkten recht oberflächlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Hamburgische Bauordnung sieht für Wohnungen oder Wohnheime keine Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mehr vor. Bei Wohnungen oder Wohnheimen entscheiden die Bauherren in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen in angemessenem Umfang, wobei sie neben dem Stellplatzbedarf der Bewohner, den örtlichen Verkehrsverhältnissen, der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, berücksichtigen sollen. Auch im Bebauungsplan kann ein solcher Stellplatzschlüssel nicht festgesetzt werden. Die Erfahrung aus den letzten Jahren zeigt aber, dass für die meisten Wohn-Neubauten private Stellplätze hergestellt werden. Bei Mehrfamilienhäusern geschieht dies häufig in Tiefgaragen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern dagegen meist oberirdisch auf dem eigenen Grundstück. Dies ist auch bei Wohngebäuden im Bereich der Paul-Sorge-Straße und der Umgebung zu beobachten, die in den vergangenen Jahren gebaut wurden. Allerdings besitzt das Plangebiet mit der U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bedingungen für den Verzicht auf einen privaten PKW sind in einem solchen Gebiet erheblich besser als in einem Gebiet mit schlechter Anbindung an den ÖPNV. Zudem verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, durch die Erweiterung der grünen Wegeverbindungen die nicht-motorisierte Mobilität attraktiver zu gestalten.</p>
4.17	<p>3. Die Höhe der Häuser im WA 2 ist nicht wirklich geregelt. Dies wäre aber notwendig, weil wesentlich auch von der Höhe der Bauten (die ja in der Regel künftig auf erhöhten Boden stehen werden) der Luftaustausch abhängt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Je Vollgeschoss können überschlägig ca. 3 m Höhe angenommen werden. Im WA2 ist eine zwei – bis dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Zuzüglich eines zulässigen</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>Staffelgeschosses ist einer Höhe der Bebauung von ca. 9 m – 12 m wahrscheinlich. Durch eine Erhöhung des Baugrundes oder durch höhere Geschosse können diese Werte in einem gewissen Maße abweichen. Eine erhebliche höhere Bebauung wird jedoch nicht befürchtet. Eine ausreichende Regelung der Höhenentwicklung über die zulässige Geschossigkeit ist gewährleistet. Für Neubauten ist zudem nicht zwingend eine Erhöhung des Baugrundes notwendig. Aufschüttungen sind genehmigungspflichtig.</p> <p>Eine Verschlechterung des Luftaustausches ist aufgrund der möglichen neuen Bebauung nicht zu erkennen. Lediglich im Westen (3 Vollgeschosse) und im Osten (4 Vollgeschosse) ist eine höhere Bebauung möglich. Im übrigen Plangebiet sind es 2 Vollgeschosse. Im WA2 ist zudem eine offene Bauweise festgesetzt welche einen Luftaustausch gewährleistet. Die Baufenster im WA1 weisen Unterbrechungen auf. Eine gute Durchlüftung des Plangebietes ist auch hier weiterhin sichergestellt.</p>
4.18	<p>4.Die Angabe Vollgeschosse im Bebauungsplanentwurf ist insofern irreführend, als die Möglichkeit der Staffelgeschosse nicht unmittelbar sichtbar wird. Für eine für Laien rasch einsehbare Regelung ist dies unzureichend und sicherlich nicht vertrauensfordernd. - Die Staffelgeschosse reduzieren den Luftumlauf eindeutig und sind damit nicht umweltfreundlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden üblicherweise nur die die Vollgeschosse festgesetzt. Eine eigene Festsetzung für Dach- oder Staffelgeschosse wird nur verwendet, wenn diese verhindert oder zwingend vorgeschrieben werden sollen. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Verschlechterung des Luftumlaufes ist aufgrund der möglichen neuen Bebauung bzw. Staffelgeschosse nicht anzunehmen.</p>
4.19	<p>5.Die mögliche Auskragung durch Balkone und Terrassen über die festgelegte Baugrenze hinweg ist eine de-facto-Ausweitung der Baugrenze zulasten der Umwelt.</p> <p>Es macht sich natürlich gut, aber im Grundsatz müßte das Denken verändert werden. Auch hier ist eine erhebliche Forderung kommerzieller Bauinteressenten – aus meiner Sicht – verklausuliert erkennbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Um eine flexiblere Bebauung der schmalen Grundstücke zu ermöglichen und aufgrund der teilweise begrenzten Bautiefe dürfen Balkone und Terrassen in gewissem Maße auch außerhalb der Baugrenzen anordnet werden. Diese Festsetzung soll für jede Wohnung einen Freisitz ermöglichen. Nicht zulässig sind diese Überschreitungen der Baugrenzen innerhalb von Bereichen, in denen die Errichtung von Nebenanlagen durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen ist.</p>
4.20	<p>Schlußfolgerungen: Ich bitte um</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. klarere Formulierung zur Vermeidung von Riegelbauten im WA 2 2. Verpflichtung der Bauherren für den Bau von Tiefgaragen 3. Festlegung der maximalen Bauhöhe für Flachdach-Kastenbauten, die geringer sein müssten als für spitzgiebelige Hauser 4. Generell soll die maximale Oberkante der Bebauung klar definiert werden im Hinblick auf die Bestandsbebauung. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe Punkte 4.15 – 4-19</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
4.21	<p>hier: Baumpflanzungen Graf-Anton-Weg XX Bezug: Verordnungsentwurf § 2 sowie Baum-Gutachten vom 19.1.2022 <i>15. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen so- wie Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Ausnahmsweise können die in Satz 1 bezeichneten Maßnahmen zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass diese Maßnahmen den langfristigen Fortbestand des jeweiligen Baumes nicht gefährdet. Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.</i> <i>16. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Im Kronenbereich deranzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.22	<p>Stellungnahme/Einspruch/Widerspruch Während der Veränderungssperre wurden vom Eigentümer des oben genannten Grundstücks diverse Bäume abgesägt, darunter ein 50jähriger Ginko-Baum. Die Fällaktionen wurden teilweise gefilmt und/oder fotografiert und der zuständigen Naturschutzabteilung im Bezirksamt übermittelt. Ausserdem wurde insgesamt drei Mal die Polizei bei Fällarbeiten gerufen. Das Baumgutachten vom 19.1.2022 zeigt eine Aufsicht vom Jahr 2017, nicht aber eine aktuelle Aufsicht. Auf der mitgelieferten Liste fehlen die Angaben zu allen abgesägten Bäumen, es fehlt die Kennzeichnung z.B. des GinkgoBaums als gefällt. Das Gutachten ist damit unvollständig und rechtlich angreifbar. Ebenso fehlen in dem Verordnungsentwurf die aus dem Baumfrevel folgenden Verpflichtung zu Neupflanzungen etc.. Da der Bebauungsplan ALLE relevanten Belange zu berücksichtigen hat, ist hier ein gravierender Mangel festzustellen, der eindeutig zum Vorteil des Grundstückbesit-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die angesprochenen Vorgänge betreffen das Baumschutzrecht und sind kein Regelungsbestand der Bauleitplanung. Die Ermittlung des Baumbestands ist eigens für das Bebauungsplanverfahren beauftragt und erstellt worden. Das Gutachten ist damit hinreichend aktuell, um eine Beurteilung der Bestandssituation zu ermöglichen und daraus geeignete Festsetzungen zu entwickeln. Die angesprochene Veränderung ist für die die Planung und deren Festsetzung nicht erheblich. Daher besteht im vorliegenden Fall keine Notwendigkeit, die Veränderungen, die nach der Gutachtenerstellung stattfanden, nachzupflegen. Für den Baumbestand auf dem angesprochenen Grundstück sieht der Bebauungsplan zudem keine Erhaltungsgebote vor. Von daher bedeuten Veränderungen im Baumbestand auf diesem Grundstück keine planrelevanten Veränderungen der Ausgangslage. Die neue hamburgische Baumschutzverordnung bietet zwar die Möglichkeit, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung für Baumfällungen Aus-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>zers und zum Schaden des durch Grün bedingten Klimas gereicht. Dass die Naturschutzabteilung und das in der Diskussion befindliche zu verschärfende Baumschutzgesetz m.E. nicht ausreichend berücksichtigt wurde, mochte ich der Klarheit wegen deutlich zum Ausdruck bringen. Ich sehe in der Nichtbeachtung dieser Aspekte einen Verstoß gegen die Hamburger Verfassung § 73a letzter Satz: <i>Die Freie und Hansestadt Hamburg fördert und unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Schaffung, die Erhaltung und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. 2Sie wirkt in der Bauleitplanung nach Maßgabe des geltenden Rechts insbesondere auf die Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Wirtschaft und der Infrastruktur durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie durch die Ausweisung neuer Bauflächen unter Berücksichtigung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen hin.</i> Schlusfolgerung: Ich bitte um 1. Aktualisierung und Ergänzung des offensichtlich unzureichenden Baumgutachtens vom 19.1.2022. 2. Eine entsprechende Ergänzung des Verordnungsentwurfs, die fordert, bereits erfolgten Baumfrevel auszugleichen.</p>	<p>gleichsmaßnahmen zuzuordnen, es besteht jedoch keine Pflicht, dieses zu tun. Da die Baumschutzverordnung eine eindeutige Zuordnung von absehbar zu fallenden Bäumen und festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen verlangt, ist dieses Instrument bei einem Angebotsbebauungsplan wie dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Niendorf 93 nicht sinnvoll einsetzbar. Dessen Umsetzung wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken und innerhalb festgesetzter Baufenster gibt es zudem einen Spielraum für die Anordnung von Baukörpern. Die Festlegung von Ersatzpflanzungen sollte daher bei einem Angebotsbebauungsplan sinnvollerweise auf der Ebene des konkreten Vorhabens und damit über das Baumschutzrecht erfolgen. Etwaige ordnungswidrige Handlungen innerhalb des Plangebietes sind von den zuständigen Dienststellen zu ahnden. Der Bebauungsplan ist hierfür nicht das richtige Instrument. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trifft aber mehrere Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Grundstücken, über die ein ausreichender Durchgrünungsanteil im Plangebiet sichergestellt wird. In § 2 Nr. 16 der Verordnung werden konkret auch Baumpflanzungen festgesetzt.</p>
5.0	08.05.2023, Bernwardkoppel, zu Wendlohstraße	
5.1	<p>Im Rahmen der des Entwurfs einer Verordnung über den Bebauungsplan Niendorf 93 möchten wir Ihnen hiermit unsere Stellungnahme zukommen lassen. Für die geplante Parkanlage im Bereich des Schippelmoorgrabens ist ein Weg im hinteren Bereich unseres Grundstücks angedacht. Als Eigentümer des Grundstückes – Flurstück 1986 sind wir nach wie vor nicht bereit unser Grundstück oder Teile davon abzugeben. Unsrer Erörterung liegt Ihnen bereits vor:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Erörterung wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereicht und bezieht sich auf den damaligen Planstand.</p>
5.2	<p>Für die geplante Parkanlage im Bereich des Sehippelsmoorgrabens sind mehrere alternative Wegeverbindungen vorgesehen. Davon würden zwei, In der folgenden Grafik und auch im folgenden Text als W2 und S3 gekennzeichnet, über unser Grundstück (Wendlohstraße XX) verlaufen. Im Bereich der alternativen Wegeverbindung W2 liegen sowohl die PKW-Stellplätze, sämt-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu W2: Die alternative Wegeverbindung W2 ist nicht mehr Teil der Planung. Im Bebauungsplan wird eine Wegeverbindung über W2 vorgesehen. Zu S3: Für die Durchstiche zwischen Schippelmoorgraben und Seesrein wurden verschiedene Varianten</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>liche Versorgungsleitungen, der Eingangsbereich mit Eingangspodest und Überdachung als auch die Terrasse einschließlich des Terrassenzugangs unseres Hauses. Da keine freie Breite zwischen dem Eingangsbereich des Hauses und der Grundstücksgrenze vorhanden ist, würde eine auch nur teilweise auf unserem Grundstück dort verlaufende Wegeverbindung das Betreten oder Verlassen des Hauses deutlich erschweren oder für stark mobilitätseingeschränkte (schwerbehinderte) Personen, die jetzt schon im Haus wohnen und einen täglichen mobilen Pflegeeinsatz sowie gelegentliche Krankentransporte benötigen, sogar unmöglich machen. Auch das von den Hausbewohnern benötigte kurzfristige Abstellen eines Kinderwagens wäre dann nicht mehr möglich. Zudem würde die geplante Wegeverbindung, falls sie auch nur teilweise auf unserem Grundstück liegen sollte, direkt an der Terrasse des Hauses vorbei laufen und damit den Erholungsnutzen der Terrasse komplett zunichte machen. Abgesehen davon, dass eine direkt am Haus vorbeilaufende Wegeverbindung durch allfällige Lautstärke der den Weg passierenden Personen die abendliche/nächtliche/feiertägliche Ruhe der Hausbewohner deutlich stören würde.</p> <p>Eine aus mehreren Gründen wesentlich bessere Alternative für eine Wegeverbindung zur Wendlohstraße wäre die etwas weiter im Norden liegende Wegeverbindung W1. Zum einen ist dort deutlich mehr mögliche Breite vorhanden. Des Weiteren besitzt die Freie und Hansestadt Hamburg unserer Kenntnis nach dort bereits ein Wegerecht, welches sie bereits seit Jahrzehnten als Zuwegung für die Instandhaltung der Fläche um den Schipelsmoorgraben nutzt. Zudem würde die Wegeverbindung W1 direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite an ein im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindliches Grundstück (Bereich des Schipelsmoorgrabens) anschließen, womit eine Fortführung des grünen Netzes stattfinden könnte, ohne dass eine gefahrenträchtige diagonale Überquerung der Straße aufgrund versetzt angeordneter Wegeverbindungen gefördert wird.</p> <p>Die alternative Wegeverbindung S3, die dann im hinteren Bereich unseres Grundstücks verlaufen würde, führte zum einen bei einer in der Zukunft sicherlich kommenden verdichtenden Bebauung unseres Grundstücks dazu, dass der östliche Teil unseres Grundstücks nicht vollständig geeignet genutzt werden kann und damit wertvolle mögliche Wohnflä-</p>	<p>ten geprüft (S3, S2, S1). Für eine in direkter Linie durchgehende Verbindung von der Grünanlage nördlich Joachim-Mähl-Straße bis zum dem geplanten Weg zwischen Seesrein und Graf-Anton-Weg waren keine ausreichend breiten Lücken im baulichen Bestand gegeben. Eine ausreichend breite Wegeverbindung hätte hier nur durch teilweise oder vollständige Überplanung vorhandener Wohngebäude festgesetzt werden können. Dies sollte vermieden werden. Da die beiden breitesten und damit am ehesten geeigneten Lücken aber jeweils deutlich versetzt zu der Wegefortführung Richtung Süden zu finden waren, hat sich der Plangeber entschieden, zwei Durchstiche vorzusehen, um sowohl von Westen als auch von Osten kommend eine zügige Anbindung an den Spielplatz der Niendorfer Grünen Ringe südlich Graf-Anton-Weg zu ermöglichen (S3 und S2).</p> <p>Mit dem neuen Planrecht wird die Bebaubarkeit des gesamten Grundstücks durch die höhere zulässige Geschossigkeit erhöht. Eine wirtschaftliche Ausnutzung des Gesamtgrundstücks ist dadurch weiterhin gegeben. Zudem soll die Durchwegung S3 als Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils genutzt werden können. Die Festsetzung wird daher als vertretbar erachtet.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>che nicht zur Verfügung stehen wird. Zum anderen wäre diese Wegeverbindung als alleinige Straßenanbindung im westlichen Teil der geplanten Parkanlage auch nur suboptimal geeignet, da dann ein Teil der geplanten Parkanlage eine "Sackgasse" wäre und dadurch vermutlich wenig genutzt würde.</p> <p>Des Weiteren würden sowohl die beiden Wegeverbindungen W2 und S3 zu einer deutlichen Wertminderung unseres Grundstückes, welches eine wesentliche Basis unserer Altersabsicherung darstellt, führen. Daher erachten wir insbesondere die Wegeverbindungsalternative W2, aber auch die Wegeverbindungsalternative S3 für eine gemeinschaftlich zufriedenstellende Nutzung der geplanten Parkanlage als definitiv ungeeignet und lehnen beide daher ab. Statt dessen wäre die Wegeverbindung W1 eine deutlich bessere Variante, die nicht nur W2 als auch S3 überflüssig machen würde, sondern noch darüber hinausgehende Vorteile bietet.</p> 	
6.0	11.05.2023, Paul-Sorge-Straße	
6.1	<p>Laut der Verkehrstechnischen Untersuchung sind alle betrachteten Knotenpunkt mit QSV A, also mit geringsten Wartezeiten ausreichend leistungsfähig. Auch bei Betrachtung des Maximalszenarios.</p> <p>Somit kann ich nicht nachvollziehen, wieso die Paul-Sorge-Str. und der Graf-Anton-Weg zu Lasten der angrenzenden Grundstück verbreitert werden soll und muss für dieses Planungsvorhaben Widerspruch einlegen bevor hier auch meine Steuergelder verschwendet werden.</p> <p>Am Knotenpunkt Paul-Sorge-Straße / Graf-Anton-Weg gibt es bereits in Richtung Westen rechte Hand etwa 50 Meter Fußweg. Warum sollen von den Grundstücken auf der Nordseite eine Breite von 2,2 Meter für einen weiteren Ausbau eines Fußweges oder einer Straßenverbreiterung verwendet werden, wenn heute und auch für die Zukunft die genannten Straßen und Wege ausreichend dimensioniert sind. Der Graf-Anton Weg ist eine reine Anwohnerstraße. Bei einer Verbreiterung befürchte ich eine weitere Rennstecke</p>	Siehe 7.2 und 7.5

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	analog zur Paul-Sorge-Str.	
6.2	Nachgedacht und vorgeschlagen werden sollte besser, dass die Straßen Sessrein und Graf-Anton-Weg zur Reduzierung von Abkürzungsverkehr und Verkehrsberuhigung zu gegenläufigen Einbahnstraßen erklärt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Einbahnstraßenregelung ist eine Verkehrsbeschränkung, die nur die zuständige Verkehrsbehörde begründet anordnen darf. Solange ein Erfordernis dafür nicht vorliegt, ist die Realisierung einer Einbahnstraßenregelung nicht möglich. Ein Erfordernis für eine Einbahnstraßenregelung ist dort nicht bekannt.
6.3	Die Paul-Sorge-Str. soll unter diesen Aspekten auch nicht verbreitert werden. Seit Fertigstellung der Velo-Route hat der LKW Verkehr zugenommen, was mehr Lärm verursacht, auch wenn diese über die Kanaldeckel fahren.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ein Ausbau der Fahrbahnen ist in der Paul-Sorge-Straße nicht beabsichtigt. Insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung im Plangebiet sollen die Verkehre des Umweltverbundes durch anforderungsgerechte Verkehrsanlagen (gem. ReStra) gestärkt werden. Hierfür wird ein Streifen von 2,25 m – 2,50 m der anliegenden Grundstücke an der Paul-Sorge-Straße als zukünftige Straßenerweiterungsfläche gesichert.
6.4	Der besondere Flop für mich ist, dass beim Bau der Velo-Route das vorhandene Regenwasserkanalnetz nicht an den neuen Rand der Straße verlegt wurde, was heute bei Regen dazu führt, dass die Fahrzeuge mit dem rechtem Reifen in dieser Rinne fahren, hierbei Wasser aufwirbeln, welches Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen vollspritzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die abgeschlossene Veloroutenplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
6.5	Fazit: Der Untersuchungsbericht beschreibt, ein Ausbau und eine Verbreiterung der Straßen und der Bürgersteige ist auch für die zukünftig Mehrbelastung nicht notwendig. Ich will aus oben genannten Gründen keine baulichen Veränderungen der Straßen und muss als betroffener Anwohner einer möglichen Reduzierung der Grundstücke zu Gunsten breiterer Straßen widersprechen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 6.1. bis 6.4
7.0	45 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger	
7.1	Nach Durchsicht der Unterlagen erheben wir zu folgenden Punkten unseren Widerspruch: Graf-Anton-Weg - Ausbau/Fertigstellung der Straße Der Graf-Anton-Weg soll laut den Unterlagen weiter ausgebaut bzw. fertiggestellt werden. Unter anderem wird in den Baumaßnahmen auf der Nordseite der Straße ein zweiter Bürgersteig und eine gesamte Ausbaubreite auf über 12 m vorgesehen. Wir als Anwohner stellen, auch im Hinblick auf die dadurch entstehende Verdichtung, die Notwendigkeit des geplanten Ausbaues in Frage und erheben hiermit unseren Widerspruch.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Siehe folgende Ausführungen

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Begründungen:	
7.2	<p>1. Notwendigkeit</p> <p>Laut der ausgelegten Verkehrstechnischen Untersuchung Niendorf vom 14.03.2023 wird der Graf-Anton-Weg im Bestand und in der Prognose mit der niedrigsten Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) mit A bewertet. In der Schlussfolgerung werden Aus- und Umbauten an der Verkehrsinfrastruktur im Planungsgebiet als nicht erforderlich eingestuft. Da somit auch prognostisch kein Bedarf im Graf-Anton-Weg zu erwarten ist, sehen wir auch keinen Grund für den geplanten Straßenausbau.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Graf-Anton-Weg wird zwischen Hausnummer XX und XX sowie zwischen Hausnummer XX und XX die Straßenflächen verbreitert bzw. auf eine gleichmäßige Breite begradigt, um perspektivisch auch auf der nördlichen Straßenseite einen Gehweg anlegen zu können.</p> <p>Die Verkehrstechnische Untersuchung befasst sich mit dem Kfz-Verkehr und damit, ob die Fahrbahnen für diesen Verkehr ausreichend ausgebaut sind.</p> <p>Ein Ausbau der Fahrbahnen ist in Graf-Anton-Weg und Seesrein nicht beabsichtigt.</p>
7.3	<p>2. Baumbestände/Gehölze</p> <p>Bei der Verbreiterung der Straße müssen schützenswerte Bäume gefällt und Gehölze wie Hecken etc. im erheblichen Umfang beseitigt werden. Das hat Auswirkungen auch auf die artenreiche Tierwelt.</p> <p>Im Kontext der globalen Klimaerwärmung und in Abwägung der Notwendigkeit (Pos.1) ist dieser Eingriff in das bestehende Ökosystem nicht vertretbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorgesehenen Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen sichern zunächst lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebenen Maßnahmen.</p> <p>Eine konkrete Ausführungsplanung für den Straßenumbau wird erst dann erstellt, wenn die Stadt im Besitz der dafür benötigten Flächen ist.</p> <p>Bei der Umgestaltung des Straßenraumes kann es zu einzelnen Baumverlusten kommen, es ist jedoch generelles Ziel der Stadt, wertgebenden Baumbestand weitestmöglich in allen neuen Planungen zu berücksichtigen und zu erhalten.</p> <p>Dabei gilt grundsätzlich, dass ein Verschieben einzelner Planungselemente zugunsten von Bäumen eher möglich ist, wenn der Stadt mehr Fläche zur Umsetzung ihrer Planungsziele zur Verfügung steht.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ein Umweltbericht sowie ein Baumgutachten erstellt. Die Belange der Bäume und Tiere im Gebiet wurden in der Planung berücksichtigt. Die kleinteilige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche wird in diesem Zusammenhang als vertretbar angesehen. Es wird im Weiteren auf die Begründung/den Umweltbericht verwiesen.</p>
7.4	<p>3. Flächenverbrauch/ Versiegelung</p> <p>Die geplante Verdichtung des Bebauungsplanes Niendorf 93 hat u.a. zur Aufgabe, den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Eine Verbreiterung der Straße würde den Flächenverbrauch deutlich erhöhen (bis zu 60%). Aus unserer Sicht ist dieser zusätzliche Flächenverbrauch nicht vertretbar. Durch die zusätzliche Versiegelung sehen wir einen negativen Einfluss auf das Mikroklima durch z.B. starke Erhitzung und Reflexion der erweiterten Asphaltdecke und Gehwegplatten.</p> <p>Zudem muss zukünftig mit einer weiteren Zunahme von Starkregen gerechnet werden, wie dem Presseportal der Stadt Hamburg zu</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorgesehenen Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen sichern zunächst lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebenen Maßnahmen. Der tatsächliche Anteil der Versiegelung ergibt sich erst im Rahmen der Ausführungsplanung, siehe auch Antwort zu 7.3.</p> <p>In neueren Straßenbauprojekten wird dabei das Thema Wasserretention zunehmend Relevanz erlangen und Berücksichtigung finden.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht sowie ein Entwässerungsgutachten erstellt. Die Belange wurden in der Planung berücksichtigt. Die kleinteilige Erwei-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>entnehmen ist: Gewitterregen, Wolkenbrüche: Starke Regenfälle kommen in Hamburg häufiger vor als früher - mit gravierenden Folgen. Mehr als 180 Starkregenereignisse hat Hamburg in den letzten zehn Jahren verzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass die Häufigkeit und Intensität dieser Extremwetterereignisse zunimmt. Gleichzeitig verfolgt Hamburg als wachsende Stadt das Ziel der Nachverdichtung. Die weiter zunehmende Versiegelung verstärkt zusätzlich den Oberflächenabfluss bei Niederschlägen. Überflutungen einzelner Bereiche werden wahrscheinlicher – und damit verbunden Sachschäden an der öffentlichen Infrastruktur, Straßen, Brücken, Bahnstationen oder Gebäuden. (Auszug Hamburger Presseportal)</p>	<p>terung der Straßenverkehrsfläche wird in diesem Zusammenhang als vertretbar erachtet. Verschiedene Festsetzungen berücksichtigen die angesprochenen Belange. U.a. sollen Grün- und Retentionsdächer, die Verpflichtung Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen aber auch die Regelung der Ableitung des Regenwassers über oberirdische Mulden und Gräben die Versickerung, die Regenrückhaltung und das Mikroklima im Plangebiet stärken.</p>
7.5	<p>4. Verkehrsberuhigung Die bestehende Straßenstruktur zeigt, dass die Kraftfahrzeuge sich gut an die vorgegeben 30km/h halten. Eine Verbreiterung der Straße verleitet zu höheren Fahrgeschwindigkeiten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ein Ausbau der Fahrbahnen ist im Graf-Anton-Weg nicht beabsichtigt. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, perspektivisch auch auf der nördlichen Straßenseite einen Gehweg anlegen zu können. Die beschriebene Befürchtung, dies verleite zu höheren Fahrgeschwindigkeiten, wird daher nicht geteilt.</p>
7.6	<p>5. Kosten Aus heutiger Sicht können wir die Notwendigkeit des vor Jahrzehnten geplanten Ausbaus des Graf- Anton-Wegs nicht nachvollziehen. Die entstehenden Mehrkosten sind für uns damit nicht vertretbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die vorgesehenen Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen sichern zunächst lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebenen Maßnahmen. Die Straße Graf-Anton-Weg ist eine der erstmalig endgültig herzustellenden Straßen im Bezirk Eimsbüttel. In diesem Fall konnten die Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung der Straße noch nicht abgerechnet werden. Erstmalige endgültige Herstellungen von Straßen sind im Hamburgischen Wegegesetz geregelt. Wird eine Straße durch Baumaßnahmen endgültig hergestellt, können die Erschließungsbeiträge anfallen. Diese Erschließungsbeiträge werden erhoben, da sich aufgrund der Erschließungsanlagen die Grundstücke erst entsprechend der baurechtlichen Vorschriften nutzen lassen. Die Erschließungsbeiträge dienen als Ausgleich dieses Vorteils. Der Zeitraum der Planung und Umsetzung der endgültigen Herstellung ist allerdings momentan unbekannt. Insofern können zum jetzigen Zeitpunkt von dem zu-ständigen Fachamt Management des öffentlichen Raumes auch keine verlässlichen Aussagen über eine mögliche Kostenverteilung gemacht werden.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
7.7	<p>6. Neue Zeiten brauchen manchmal neue Lösungen.</p> <p>Die Entscheidung, den Graf-Anton-Weg auszubauen, ist vor mehreren Jahrzehnten gefallen und aus damaliger Sicht sicherlich begründet. Die Zeiten haben sich geändert. So haben wir heute massiv die Aufgabe, Klimawandel und Städtebau wirksam zu kombinieren. Im Graf-Anton-Weg ergibt sich die Chance, durch eine erneute Abwägung, z.B. durch weniger Versiegelung, mehr für die Zukunft zu erreichen.</p> <p>Wir bitten darum, unseren Widerspruch zu prüfen und bei der Entscheidung zu berücksichtigen. Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Straßenerweiterung im Graf-Anton-Weg ist für einen regelkonformen Ausbau auf ganzer Länge erforderlich und ergibt sich aus den Regelwerken (ReStra) für die Straßenplanung. Für die beidseitig angebaute Straße sind generell beidseitig Gehwege (Regelbreite: jeweils 2,65 m) erforderlich. Hierbei ist somit eine Verbreiterung der Nebenflächen und nicht der Fahrbahn vorgesehen. Die Verbreiterung der Nebenflächen kann hierbei nicht zu Lasten der Fahrbahn- oder Grabenbreite (offene Entwässerungsanlage) erfolgen.</p> <p>Zur Info: Der Straßenabschnitt Seesrein einschließlich bis Wendlohstraße ist bereits erstmalig endgültig hergestellt. Der Abschnitt Paul-Sorge-Straße bis Seesrein ausschließlich ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt und somit ein Provisorium. Eine erstmalig endgültige Herstellung (EEH) bedingt einen regelkonformen Ausbau.</p>
8.0	13.05.2023, Graf-Anton-Weg	
8.1	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen beziehen wir zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>1. Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet</p> <p>Wir widersprechen Ihrer in der Begründung aufgeführten Aussage, dass in unserem Plangebiet ein Defizit an wohnungsnahen Parkanlagen und Spielplätzen besteht (Vgl. Begründung S.10 Punkt 3.4.). Wir sehen bereits jetzt ein hohes Maß an Alltagserholung durch die Diversität der Flora und Fauna sowie der vorhandenen Parkanlagen und Spielplätze in unserem und anliegenden Wohngebieten. Zudem führen Sie in Ihrem Planungsentwurf keinen weiteren Spielplatz auf. Vielmehr befürchten wir eine Dezimierung der vorhandenen Lebensqualität für die Anwohner, Flora, Fauna und das damit verbundene Mikroklima.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Einschätzung, dass das Plangebiet unzureichend mit öffentlichen Freiräumen versorgt ist, beruht auf der Anwendung der Richtlinien des Landschaftsprogramms zur Versorgung mit wohnungsnahen Parkanlagen und Spielplätzen.</p> <p>Die im wohnungsnahen Umfeld befindlichen Grünzüge entlang des Schippelmoorgrabens und des Seesreingrabens sind lineare Grünzüge, die flächenmäßig noch nicht ausreichen, um den Freiraumbedarf ausreichend abzudecken, zumal die Einwohnerzahl Niendorfs steigt, während sich gleichzeitig der Anteil privater Freiflächen verringert.</p> <p>Dass lineare Grünzüge entlang der Gewässer aber eine wichtige Funktion erfüllen, zeigt die Tatsache, dass sie gut frequentiert werden und durch die bereits bestehenden Teilabschnitte offenbar auch bei der Einwanderin der Eindruck besteht, die Grünversorgung sei ausreichend.</p> <p>Die Vervollständigung dieser Grünzüge ist daher geeignet, die Freiraumversorgung im Gebiet zu verbessern. Sie ermöglicht zudem eine Anbindung an die weiter entfernt liegenden größeren öffentlichen Grünflächen über ein durchgängiges grünes Wegesystem. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die bereits bestehenden Teilabschnitte der gewässerbegleitenden Grünflächen in der Vergangenheit auf dem gleichen Wege entstanden sind, wie es nun für das noch fehlende Teilstück im Bebauungsplangebiet Niendorf 93 vorgesehen ist: durch Sicherung über das Planrecht im ersten Schritt und durch sukzessiven Erwerb der benötigten Flächenanteile im zweiten Schritt.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>Die Ausweisung eines den Richtwerten des Landschaftsprogramms entsprechenden, eigenständigen Spielplatzes wäre im Plangebiet nur möglich gewesen, wenn man mehrere zusammenhängende Grundstücke vollständig mit einer Grünausweisung überplant hätte. Hierdurch wären sehr viel größere Eingriffe in privates Eigentum notwendig gewesen. Aus diesem Grund wurde davon abgesehen.</p>
8.2	<p>2. Maßvolle Nachverdichtung im Planungsgebiet Wir lehnen eine Nachverdichtung in unserem Plangebiet nicht grundsätzlich ab, sondern sehen auch die Notwendigkeit, aufgrund des Wohnungsmangels in Hamburg neuen Wohnraum zu schaffen. Wir zweifeln jedoch an, dass es sich bei der Planung in dem Gebiet Niendorf 93 um eine maßvolle Nachverdichtung handelt. Eine Nachverdichtung von 8 % in unserem Plangebiet bedeutet eine Nachverdichtung von 7040 m² auf einer Fläche von 88.000 m² (Vgl. Begründung S.61 Punkt 8.1). Dies ist nicht maßvoll, sondern dieses neue Planrecht wird zu einer Verschlechterung der Situation für Tiere und Pflanzen, sowie der Versickerungsmöglichkeiten in unserem Plangebiet führen, auch wenn sich dieser Prozess über einen längeren Zeitraum erstreckt (Vgl. Begründung S.34 Punkt 4.5.3.). Wie in dem Gutachten zur Oberflächenentwässerung aufgeführt wird, besteht bereits jetzt ein zu hoher Versiegelungsgrad von 50 – 60 % im Plangebiet. Unter der Berücksichtigung der Überschreitung wäre ein Versiegelungsgrad von 45 % zulässig (Vgl. Begründung S.7 Punkt 1.8). Die Beschaffenheit der Böden im Plangebiet weisen eine mittlere und niedrige Wasserspeicherefähigkeit auf (Vgl. Gutachten Oberflächenentwässerungskonzept S. 14 Punkt 2.5). Aufgrund dieser Bodenbeschaffenheit im Plangebiet wird eine Überflutungsfahr durch Starkregen (Vgl. Gutachten Oberflächenentwässerungskonzept S. 11 Punkt 2.3) im Ist-Zustand aufgeführt. Besonders die Grundstücke im Seesreingraben/Graf-Anton-Weg XX-XX sind durch Überflutung gefährdet. Wir sehen die Begründung im Gutachten, dass „ein Ausschluss von Bebauung nicht erforderlich sei“, da es nur zu Überflutungen kommen kann, aber nicht zu Häuser mitreisenden Strömen, als nicht zumutbar an und sehen eine Gefährdung des Eigentums der Anwohner (auch in anderen Bereichen des Plangebiets) (Vgl. Begründung S.49 Punkt 5.6.3). Neben der durch die Nachverdichtung steigenden Gefahr der Überflutung im Planungsgebiet befürchten wir eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung in diesem Gebiet (Vgl. Begründung S.24</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das derzeitige Planrecht ermöglicht grundsätzlich auch jetzt bereits eine Nachverdichtung auf den Grundstücken. Da die zulässige Geschossigkeit jedoch begrenzt ist, erfolgt die Nachverdichtung bislang vorrangig über eine Verdichtung in die Fläche hinein, z.B. über rückwärtige Bebauung auf bisheriger Gartenfläche. Mit dem neuen Planrecht soll nun die Nachverdichtung stärker gesteuert werden. Angestrebt wird eine höhere Bebauung entlang der Straßen und insbesondere im Umfeld der U-Bahn-Haltestellen bei gleichzeitiger Freihaltung rückwärtiger Bereiche. Dies wird ermöglicht durch die erstmalige Festsetzung von Baufenstern, durch höhere zulässige Geschossigkeiten und durch den gleichzeitigen Schutz rückwärtiger Bereiche über die Ausweisung als Grünfläche bzw. durch den Ausschluss von Nebenanlagen im Uferbereich der Gewässer. Im Plangebiet soll die GRZ geringfügig von 0,3 auf 0,4 im WA2 und auf 0,5 im WA1 erhöht werden, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Eine GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Wohngebiete gem. BauNVO. Die Überschreitung des Orientierungswertes im WA 1 wird aufgrund der Lagegunst an der Schnellbahnhalttestelle als angemessen erachtet. Die GRZ darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu 50% überschritten werden. Somit ist im WA 2 eine Versiegelung bis maximal 75% der Grundstücksfläche zulässig und im WA 2 eine Versiegelung bis maximal 60 % der Grundstücksfläche zulässig. Es wird jedoch einschränkend festgesetzt, dass Zuwegungen und Stellplätze in Wasser- und Luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, also nur Teilverseigelt werden dürfen. Eine solche Erhöhung der GRZ wird als erforderlich erachtet, um die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Zusätzlich werden Festsetzungen getroffen die eine Versickerung und oberflächliche Regenrückhaltung fördert. Im Entwässerungskonzept wird die Starkregenvorsorge ausführlich thematisiert. Laut dem Gutachten ist nicht zu erkennen, dass durch die Aufstellung des B-Planes die Gefährdung durch Starkregen im Vergleich zu der aktuellen Situati-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Punkt 4.2.6.2). Die Böden weisen insgesamt schlechte Versickerungseigenschaften auf. Die Versiegelung der Flächen verstärkt das Problem der möglichen Überschwemmung. Wird das Regenwasser über Siele abgeleitet, sinkt der Grundwasserspiegel. Eine alleinige Ableitung des Regenwassers zur Kollau ist problematisch, da diese bereits regelmäßig überlastet ist (Vgl. Begründung S. 24 Punkt 4.2.6.2). Die Möglichkeit Regenrückhalteräumen sehen wir als sinnvoll an, bezweifeln jedoch, dass diese bei hoher Nachverdichtung ausreichend sein wird, da es bereits trotz der vorhandenen Rückhalteräume, wie der Gräben zu Überschwemmungen in Kellerräumen im Graf-Anton-Weg kommt.</p>	<p>on steigt. Der Anteil der Flächen, die künftig versiegelt werden können, wird daher als vertretbar erachtet.</p>
8.3	<p>3. Erhalt der Flora und Fauna Auch wir sehen die Notwendigkeit, dass u.a. in unserem Plangebiet neue Wohnungen geschaffen werden. Uns ist es wichtig, dass bei dieser Nachverdichtung der bedeutsame Baumbestand in unserem Plangebiet weitestgehend erhalten bleibt, da dieser bedeutend für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt ist (Vgl. Baumbestand im Plangebiet S.3 Punkt 3). In dem Gutachten wurden 273 Bäume im Kataster erfasst. Davon werden 18 Bäume als „besonders erhaltenswert/ gelb“ eingestuft. Lediglich 4 davon sind jedoch im Bauplan von Ihnen als „Erhaltung von Einzelbäumen“ markiert. Wir fordern, dass an dieser Stelle die Notwendigkeit von Baumfällungen im Verhältnis zu Bebauungen und Schaffung neuer Parkanlagen überprüft wird und dass der Baumbestand, auch der 247 als nur „erhaltenswert/ grün“ eingestuft Bäume, weitestgehend erhalten bleibt und in die Bauplanung integriert wird. In 4 der als besonders erhaltenswert aufgeführten Bäume wird im Baumkataster eine Höhle vermerkt, die u.a. als Nistmöglichkeit für Fledermäuse bedeutsam sein kann. Da es in unserem Plangebiet sowie benachbarten Wohngebieten Fledermausarten vorkommen, fordern wir, dass der Lebensraum dieser Tierart nicht zerstört wird. Die in der Planung genannte Möglichkeit der Befestigung von Nistkästen für Fledermäuse begrüßen wir als zusätzliche Maßnahme zur Arterhaltung. Wir geben zu bedenken, dass laut Artenschutzrecht BNatSchG verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere, besonders der geschützten Arten, zu zerstören sowie diese in Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören (Vgl. Artenschutzfachliches Gutachten S.3 Punkt 2). Die im Gutachten (Vgl. Artenschutzfachliches Gutachten S.10/11 Punkt 5) genannten zu</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Generell gilt, dass große Teile des Baumbestandes im Plangebiet durch die Hamburgische Baumschutzverordnung geschützt sind. Dieser Schutz ist aber dann eingeschränkt, wenn auf der Basis geltenden Planrechts ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht und Bäume einer solchen Neubebauung im Weg stehen. Für einen effektiven Schutz des Baumbestandes ist daher ausschlaggebend, ob das Planrecht Rücksicht auf Baumbestände nimmt. Beim geltenden Planrecht ist das bislang nicht der Fall. Der alte Baustufenplan enthält keine Festsetzungen zum Schutz für den Baumbestand im Plangebiet, und die Bebauungsmöglichkeiten werden bislang nicht durch Baufenster begrenzt. Nachverdichtungen finden im Plangebiet dadurch häufig auf bisher unbebauten, rückwärtigen Gartenflächen statt. Eine stärkere Bebauung in die Höhe ist derzeit nicht zulässig. Das neue Planrecht ermöglicht zwar eine zusätzliche Erweiterung des Gebäudebestands, womit in gewissem Umfang auch eine Beseitigung von vorhandenen Vegetationsbeständen und Gebäudestrukturen einhergeht. Es handelt sich jedoch um eine moderate Nachverdichtung in der Fläche. Die Ausweisung von Baufenstern wurden zudem überwiegend so gefasst, dass Bereiche, in denen erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist, von Bebauung freigehalten werden, so z.B. zwischen Seesrein XX-XX und Graf-Anton-Weg XX-XX. Der Erlen-Ufergehölzsaum (HUE) auf der Nordseite des Schippelmoorgrabens liegt innerhalb der künftigen öffentlichen Grünfläche. Durch Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in dem nördlich daran angrenzenden Bereich der Privatgrundstücke wird dieser Ufersaum vor näher heranrückender Bebauung geschützt. Herausragende Einzelbäume im Plangebiet werden, wie von der Einwenderin</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>erwartenden Wirkfaktoren durch die Realisierung des Bebauungsplans stellen eine gravierende Veränderung der Flora und Fauna dar. Demnach kommt es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Entnahme von Altbäumen und Gehölzbeständen, zu Tötungsrisiko durch das Entfernen von Habitatsstrukturen für darin ruhende und reproduzierende Individuen der Tierarten sowie Störwirkungen durch Lärm, Beunruhigung und optische Reize durch das Vorhaben. In der Begründung wird aufgeführt, dass Nistkästen auch für Vogelarten zu befestigen sind. Es ist jedoch anzuzweifeln, dass diese Maßnahme bei einem hohen Grad an Zerstörung der Flora ausreichend wirksam ist. Die im Plan berücksichtigten Maßnahmen zur Dachbegrünung von Neubauten begrüßen wir, da sie zu einem besseren Mikroklima führen können. Wir geben jedoch zu bedenken, dass diese Maßnahmen als Lebenswelt für die Tiere nicht ausreichend sind, wenn ausschließlich schützenswerte Einzelbäume erhalten bleiben (Vgl. Begründung S.13 Punkt 4.1.4.). Eine Pflanzung von neuen Bäumen als ebenfalls genannte Maßnahme ist als positiv zu bewerten, kann jedoch nicht als Ausgleich für die hohe Anzahl an Bäumen im Altbestand gesehen werden. Insbesondere alte Bäume haben viele Funktionen die den Problemen des Klimawandels entgegenwirken können. Zum einen nehmen ältere Bäume einen hohen Anteil an CO₂ auf, besonders im letzten Viertel ihres Lebens liegt dieser Wert bei 39 bis 50 Prozent ihres gesamten Kohlenstoff-Anteils, den sie im ihrem Leben aufnehmen (Vgl. Pressebericht Tagesspiegel „Ältere Bäume als Klimaretter“ 18.08.2017 und Forschungsbericht https://journals.plos.org/plosone/article?id=10.1371/journal.pone.0181187). Außerdem helfen große Bäume gegen die steigende Erhitzung und Trockenheit des Klimawandels, indem sie eine kühlende Funktion durch ihre Transpiration von Wasserdampf vorweisen. Damit leisten Bäume einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Wird ein Baum neu gepflanzt, braucht dieser viele Jahrzehnte, bis er die wichtigen Funktionen des Altbestands übernehmen kann. Beispielsweise die Silberweide (Kataster Nummer 183) im Graf-Anton-Weg XX wird im Gutachten als besonders erhaltenswert eingestuft. Sollte die Straßenverbreiterung wie geplant umgesetzt werden, müsste der Baum gefällt werden, da er am Rande des Grundstücks steht, deren Bereich u.a. für die Ausweitung der Straße im Plan vorgesehen ist.</p>	<p>selbst erwähnt, durch Erhaltungsgebote geschützt.</p> <p>Im Bereich von ausgewiesenen Flächen zugunsten öffentlicher Nutzungen (Straßenverkehrsfläche, Grünfläche) werden die beabsichtigten Planungsziele unter Rücksichtnahme auf den Baumbestand realisiert. So befindet sich bereits jetzt ein wesentlicher Teil des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes im Bereich von Straßenverkehrsflächen, vor allem im Bereich von Joachim-Mähl-Straße, Wendlohstraße und Seesrein. Daran wird sich auch durch das neue Planrecht nichts ändern. Die Ausweisung von Straßenverkehrsfläche bedeutet daher nicht, dass innerhalb dieser Flächen keine Bäume stehen könnten. Bäume sind sogar ein elementarer Bestandteil des Straßenraumes. Entsprechend wird bei Straßenneuplanungen auf erhaltenswerten Baumbestand weitestmöglich Rücksicht genommen. Die Herstellung einer neuen Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens kann auf der Südseite des Grabens voraussichtlich ohne Verluste erhaltenswerten Baumbestandes realisiert werden.</p> <p>Für die Wohnbaugrundstücke wird zudem durch Festsetzung einer Mindestbegrünung in Form von Baumpflanzungen sichergestellt, dass auch bei Neubebauung wieder Gehölzstrukturen auf den Grundstücken begründet werden.</p> <p>Entsprechend enthält das neue Planrecht zahlreiche Regelungen, die dem Schutz des Baumbestandes und dem Erhalt bzw. der Entwicklung einer effektiven Durchgrünung des Plangebietes dienen.</p> <p>Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Artenschutzes gelten im Übrigen unmittelbar und flächendeckend. Das bedeutet, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei jedem Gebäudeabriss und bei jeder Baumfällung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Das neue Planrecht trifft aber zusätzliche Festsetzungen, um das Habitatangebot für geschützte Arten im Plangebiet zu erhöhen. So sollen an Neubauten in den am stärksten verdichteten Bereichen neue Quartiere geschaffen werden.</p> <p>Darüber hinaus liegt es in der Verantwortung der einzelnen Grundeigentümer, ihre Gartenflächen lebendig und vielfältig zu gestalten und zu bepflanzen, um vielen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum zu bieten. Dies liegt jedoch außerhalb der Regelungstiefe eines Angebotsbebauungsplanes.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
8.4	<p>4. Ausbau und Erschließung der Straße Graf-Anton-Weg</p> <p>Der Graf-Anton-Weg soll laut den Unterlagen weiter ausgebaut bzw. vollständig erschlossen werden (Vgl. Protokoll Bezirksamt Eimsbüttel FA Stadt- und Landschaftsplanung). Unter anderem wird in den Baumaßnahmen auf der Nordseite der Straße ein zweiter Bürgersteig und eine gesamte Ausbaubreite von über 12 m vorgesehen. Wir als Anwohner stellen, auch in Perspektive der Verdichtung, die Notwendigkeit des geplanten Ausbaues in Frage und widersprechen in folgenden Punkten dem geplanten Straßenausbau:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.5	<p>4.1. Notwendigkeit</p> <p>Laut der ausgelegten Verkehrstechnische Untersuchung Niendorf (Vgl. Verkehrstechnische Untersuchung vom 14.03.2023) wird der Graf-Anton-Weg im Bestand und in der Prognose mit der niedrigsten Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) (Vgl. Verkehrstechnische Untersuchung Niendorf S.17) mit A bewertet. In der Schlussfolgerung werden Aus- und Umbauten an der Verkehrsinfrastruktur im Planungsgebiet als nicht erforderlich eingestuft (Vgl. Verkehrstechnische Untersuchung Niendorf S.20, 21, 24, 26, 27,29).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.2</p>
8.6	Siehe 7.3	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.3</p>
8.7	Siehe 7.4	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.4</p>
8.8	Siehe 7.5	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.5</p>
8.9	Siehe 7.6	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.6</p>
8.10	Siehe 7.7	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.7</p>
9.0	14.05.2023, Seesrein	
9.1	<p>ich lege Widerspruch gegen die Beseitigung einer im Plan genannten Engstelle im Seesrein zwischen den Hausnummern XX und XX ein. Eine Engstelle ist hier nicht zu erkennen. Der Gehweg vor den Grundstücken ist bereits in einer Breite von 1 5 bis 2 m hergestellt. Er entspricht damit den Regelungen des Hamburgischen Wegegesetzes. Diese Maßnahme stellt somit eine unnötige Geldausgabe dar. Die vorhandenen Wegeflächen sind für den anfallenden Fußgängerverkehr ausreichend. Wann erfolgten hierzu Vor-Ort-Termine, um sich mit den tatsächlichen Begebenheiten</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie entspricht dem bestehenden Planrecht. Um künftig den Straßenquerschnitt zu vereinheitlichen und eine geradlinige Gehwegführung umsetzen zu können, wird diese Festsetzung in die neue Planung übernommen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	vertraut zu machen?	
10.0	14.05.2023, Seesrein	
10.1	<p>Hiermit widersprechen wir der Orientierung der Bebauungsgrenzen am Baubestand für die Grundstücke 9137 und 9139. Diese Orientierung wird im gesamten Planungsbereich ausschließlich für diese beiden Grundstücke vorgenommen und in der Begründung lediglich festgestellt. Der zwangsweise Versatz aus der im übrigen Seesrein vorgesehenen Baulinie nimmt potenziellen Bauherren die Möglichkeit freier zu planen. Eine Ausweisung anderer Bebauungsgrenzen, die deutlich über die sowieso einzuhaltende GRZ 0,4 hinausgehen, findet bei der Mehrzahl der im Bebauungsplan gezeigten Grundstücke sowieso statt.</p> <p>§ 2 Abs. 7 Einspruch gegen die Regelung von Balkonen und Terrassen. Warum die Limitierung der Tiefe von Terrassen und Balkonen, wenn die ebenfalls angegebenen Mindestabstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Dies betrifft z.B. insbesondere Grundstücke, die lediglich „auf der sonnigen Nordseite“ ausreichenden Platz vorfinden, aber auf der Südseite den vorhandenen Platz wg. der Limitierung nicht ausnutzen können. Eine simple Regelung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen ist ausreichend.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Baugrenzen der angesprochenen Grundstücke orientieren sich an der Bestandsbebauung, welche sich im hinteren Grundstücksteil befindet. Eine Orientierung an der vorderen Grundstücksgrenze, wie bei den anderen Grundstücken im Seesrein, hätte dazu geführt, dass bei einer einheitlichen Baufenstertiefe von 20 m die Bestandsgebäude lediglich Bestandsschutz genießen würden. Mit der nun getroffenen Ausweisung sollen die Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Bei der angesprochenen Regelung zu Balkonen und Terrassen handelt es sich um eine Flexibilisierung und nicht um eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten. Terrassen und Balkone sind Teil der Hauptgebäude und somit grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen herzustellen. Innerhalb der Baugrenzen sind auch größere Terrassen und Balkone zulässig.</p> <p>Ohne die kritisierte Festsetzung wäre eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen nur in geringerem Maße zulässig. Zudem dürfen Balkone und Terrassen die zulässige GRZ von 0,4 nicht überschreiten.</p>
11.0	14.05.2023 und 18.05.2023, Paul-Sorge-Straße	
11.1	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen erheben wir zu folgenden Punkten unseren Widerspruch: Paul-Sorge-Straße - Verbreiterung der Straße</p> <p>Die Paul-Sorge-Straße soll laut den Unterlagen auf der Westseite, zwischen Joachim-Mühl-Straße und Graf-Anton-Weg um 2,5 Meter verbreitert werden.</p> <p>Stellungnahme: Die Paul-Sorge-Straße ist erst im Jahr 2022 im vorliegendem Zustand fertiggestellt und hierbei ausreichend belastbar ausgelegt worden. Vgl. Verkehrstechnische Untersuchung. Die Notwendigkeit einer Verbreiterung ist für uns nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Planungsgrundlage, vor vielen Jahren entworfen, ist aus heutiger Betrachtung sinnlos geworden.</p> <p>Wir alle wollen und fordern Verzicht auf die Nutzung von Kraftfahrzeuge und Umstieg auf u.a. das Fahrrad, andere Fortbewegungsarten aus Muskelkraft und Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs.</p> <p>Untersuchungen haben gezeigt, der Kraftfahrzeugverkehr stagniert und wird auch zukünftig nicht wachsen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe 6.3 Die beschriebene Befürchtung, eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche verleite zu höheren Fahrgeschwindigkeiten, wird daher nicht geteilt.</p> <p>Siehe 7.4 Die Ausweisung von Geschwindigkeitsbegrenzung ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Der Bereich wurde im Rahmen der strategischen Lärmkartierung nicht als erheblich lärmbelastet identifiziert. Durch den Entfall der Hecken wird sich dieser Umstand nicht ändern.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Deshalb legen wir Widerspruch ein.</p> <p>Begründung des Widerspruchs: Bei einer Verbreiterung werden fast ausschließlich heute bestehende Vorgärten versiegelt. Es wird Versickerungsfläche von etwas 525 m², mit bekannten Folgen bei Starkregenereignissen, vernichtet. (Siehe Presseportal der Stadt Hamburg, Wo drohen Wolkenbrüche? Hamburg veröffentlicht Starkregenhinweiskarte, 3. Juni 2021). Bezüglich Klimawandel werden die versiegelten Flächen zur Aufheizung der Stadt beitragen. Zerstörung von bestehenden Mikro- und Makro Ökosysteme. Lebensräume und Brutstätten für Vögel, Kleintiere und Insekten werden vernichtet. Hecken die heute eine Schallausbreitung eindämmen, werden verschwinden. Somit wird das bereits schon erhöhte Lärmaufkommen (vgl. 4.2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands – Wohnen) gesundheitsgefährdend potenziert. Nach hinten raus Schlafen ist dann nicht ruhiger, wenn auch wie geplant die Querstraßen ausgebaut werden, da der Schall dann von hinten auf die Häuser trifft. Eine noch breiter ausgebaute Paul-Sorge-Straße motiviert noch mehr Autofahrer diese flotte Route zu befahren und hierbei schneller als erlaubt zu fahren. Unsere Beobachtungen und eigenen Erfahrungen im Verkehr der Paul-Sorge-Straße haben ergeben, das alle Verkehrsteilnehmer, gleich ob motorisiert oder sich mit Körperkraft bewegend mit der heutigen Straßenbreite sehr gut zurecht kommen. Zitat: 4.2.1.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich: Die geplante Nachverdichtung soll besonders im Nahbereich zur U-Bahnhaltestelle Joachim-Mähl-Straße stattfinden, um den Verzicht auf motorisierten Individualverkehr zu erleichtern und klimafreundliche Mobilität zu ermöglichen. Zitat Ende. Warum dann die Straßen verbreitern? Wieder jahrelange Baustelle, die auch mein ansässiges Unternehmen gefährdet. Baulärm- und Dreck und all die begleitenden Behinderungen, die wir die letzten Jahre bereits ertragen mussten sind wir nicht bereit wieder hinzunehmen. Auch aus unserer Sicht als Steuerzahler ist eine erneute Verbreiterung der Paul-Sorge-Straße nicht vertretbar. Fazit: Die Paul-Sorge-Straße in ihrer heutigen Breite belassen, denn wir als Anwohner wollen keine Verbreiterung der Straße. Sie kann den Verkehr der Zukunft bewältigen. Auf der gesam-</p>	

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	ten Länge Tempo 30 anordnen wäre noch eine gute Maßnahme um den motorisierten Individualverkehr einzudämmen, auch weil Fußgänger, Schulkinder und Radfahrer sich so besser auf den KFZ Verkehr einstellen können.	
11.2	Bitte informieren sie die Kommunalpolitik über unseren Widerspruch, damit diese sicherstellt, dass nicht entgegen unserem Willen als Anwohner, Steuerzahler und Wähler eine Straßenverbreiterung umgesetzt wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bezirklichen Gremien (Stadtplanungsausschluss und Bezirksversammlung) werden über die Stellungnahmen informiert.
12.0	15.05.2023, Wendlohstraße	
12.1	Ich bin Miteigentümer des Grundstücks Wendlohstr. XX, Flurstücks-Nr. 1986. Soweit das Grundstück direkt oder indirekt betroffen ist, lehne ich den Entwurf ab. Nach Rücksprache sind die Miteigentümer der gleichen Auffassung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13.0	15.05. 2023, 41 Anwohnerinnen und Anwohner im Graf Anton-Weg und Seeserein gem. Unterschriftenliste	
13.1	Hiermit nehmen die Anwohner gemäß Unterschriftenliste der Eigentümer aus dem Graf-Anton-Weg sowie Seesrein zu Ihrem Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93 „Joachim-Mähl-Straße“ zu folgenden Punkten wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.2	<p>1. Maßvolle Bebauung im Planungsgebiet — Erhöhung der GRZ und GFZ</p> <p>Die Anwohner im Graf-Anton Weg und Seerein haben Verständnis dafür, dass aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes Nachverdichtungen, ebenso im Planungsgebiet Niendorf 93, angestrebt werden. Bei der Angabe der Quellen (Vgl.) beziehen wir uns auf das Dokument vom 21.März.23 „Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93 - Joachim-Mähl-Straße“.</p> <p>Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf Niendorf 93:</p> <p>Das Ziel für das Planungsgebiet Niendorf 93 sieht es vor, dass 100 bis max. 150 neue Wohnungen geschaffen werden sollen (Vgl. S. 8 zu Punkt 3.3.1.2). In diesem Zuge sollen sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) im Graf-Anton-Weg erhöht als auch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ + GFZ) im Seesrein erhöht werden (Vgl. 5. 38 zu Punkt 5.1.2.2.).</p> <p>Stellungnahme der Anwohner:</p> <p>Die Anwohner des Graf-Anton-Weg sowie des Seesrein sehen keine Notwendigkeit für eine Erhöhung der GRZ und GFZ, um das Ziel von 100 bis maximal 150 neuen Wohnungen im Planungsgebiet zu erreichen. Wir legen deshalb Widerspruch ein.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 8.2

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Begründung der Anwohner: Das Ziel kann durch eine sinnvolle Verteilung der angestrebten Wohnungen, auch ohne einschneidende Veränderung im Landschaftsbild, im Planungsgebiet Niendorf 93 erreicht werden. Auf einer Gesamtfläche von 8,8 Hektar sowie einer Fläche von 67.400m², die auf Wohngebiete fallen, bieten sich im Planungsgebiet genügend potenzielle Grundstücke an, um dieses Ziel zu erreichen. Nach dem Hamburger Maß, soll die Bauliche Dichte zu den jeweiligen Orten passen und somit nach dem Ist-Zustand gleichmäßig nachverdichtet werden (Vgl. S 10, letzter Absatz)</p>	
13.3	<p>2. Bauvorhaben im Graf-Anton-Weg XX - Flurstück 9005, Graf-Anton-Weg und Seeserein Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf Niendorf 93: Das Flurstück 9005, angrenzend zum Graf-Anton-Weg und Seeserein, wurde von der Stadt bereits als mögliche Fläche für den neuen Wohnungsbau identifiziert (vgl. S. 52, vorletzter Absatz). Die Erschließung dieses Grundstücks soll durch Anordnung eines langgestreckten Baukörpers mit nach Osten ausgerichteten Eingängen erfolgen (Vgl. S. 52, vorletzter Absatz). Stellungnahme der Anwohner: Die Anwohner im Graf-Anton-Weg und Seeserein stehen einer Bebauung des Flurstücks 9005 im Rahmen einer erstmaligen Nachverdichtung durch die Schaffung von neuen Wohnungen grundsätzlich offen gegenüber. Eine Bebauung des Grundstücks wäre in Form von maximal 10 bis 12 Wohneinheiten, gemischt aus 1 bis 4 Zimmerwohnungen, von z.B. 30 bis 100m², aus Sicht der Anwohner vorstellbar. Vorausgesetzt, der grüne Geh- und Radfahrweg auf der Ostseite sowie die die Abstände zu den Straßenseiten und dem Graben im Westen können eingehalten werden. Einer übermäßigen Bebauung sowie einer Anordnung des neuen Wohngebäudes in Form eines langgestreckten Baukörpers wird jedoch widersprochen. Begründung der Anwohner: Mit dem Bau von maximal 10-12 Wohnungen auf dem Flurstück 9005 werden bereits rund 10% des angestrebten Ziels (100 bis maximal 150 Wohnungen) auf nur einem einzigen Grundstück erreicht. Das Planungsgebiet Niendorf 93 umfasst insgesamt 8,8 Hektar mit einer Wohngebietsfläche von 67.400m², weshalb eine sinnvolle und gleichmäßige Verteilung des neuen Wohnraumes von den Anwohnern angestrebt wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Plangebiet werden überwiegend keine Baukörperfestsetzungen, sondern eine Flächenfestsetzung ausgewiesen, innerhalb dieser und beschränkt durch die GRZ gebaut werden darf. Die genaue Ausgestaltung und Ausrichtung des Baukörpers sind somit nicht vorgegeben, sondern bleiben dem Bauherrn überlassen. Zudem ist eine Neubebauung mit ähnlicher Dichte bereits nach altem Planrecht zulässig, da auch nach altem Planrecht keine Baukörperfestsetzung getroffen wurde und die maximal zulässige Geschossigkeit nicht erhöht wird. Im Gegenteil begrenzt der Bebauungsplan-Entwurf die Bebaubarkeit des Grundstückes durch das Baufenster und die Ausweisung des Geh- und Radweges zugunsten des Quartiers. Die beschriebene Begrenzung durch die GRZ von 0,4 und die Baugrenze sowie durch die maximal zulässige Geschossigkeit wird in diesem Bereich als verträglich erachtet. Die Größe des Grundstücks wird als Potential für eine Mehrfamilienhausbebauung erachtet, wie sie bereits im Seeserein besteht. Die Belange von Niederschlagswasser, Durchlüftung, Flora und Fauna und Bodenfunktion wurden im Planverfahren berücksichtigt. Die Planung in diesem Bereich wurde in Verbindung mit diesen Belangen als verträglich erachtet. Zudem wurden verschiedene umweltrelevante Festsetzungen getroffen, welche negative Auswirkungen durch eine Bebauung und Versiegelung mindern sollen. Aus den Bauakten gehen keine Verdachtsmomente aus der Nutzung des Heizöltanks hervor, die darauf hinweisen, dass es durch die Nutzung zu schädlichen Bodenveränderungen in dem Bereich gekommen ist. Im Rahmen von Baureifmachung von Grundstücken sind zudem bodenschutzrechtliche Vorgaben einzuhalten. Etwaige lokale Belastungen müssen beseitigt werden. Das vorliegende Bodengutachten ist aus Boden-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Um einen großen Verdichtungsklumpen, einhergehend mit Stauwasser, zu vermeiden, sollten die Wohnungen möglichst auf zwei Baukörper hin zum Graf-Anton-Weg und hin zum Seesrein verteilt werden. Durch die Anordnung von zwei Baukörpern kann eine bessere Durchlüftung des Flurstücks gewährleistet und eine Windschneise bei Sturm vermieden werden. Zudem kann der bereits vorhandene Baumbestand sowie die Fauna und Flora auf dem Grundstück sowie in direkter Umgebung weitestgehend erhalten bleiben. Eine Verschattung des benachbarten Grundstücks im Graf-Anton-Weg XX soll vermieden werden. Da das Ausmaß eines langgestreckten Baukörpers nicht konkretisiert wurde, kann einer solchen Anordnung noch nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Ergebnisse aus dem Bodengutachten (Vgl. 5. 22 zu 4.2.5.1) sollen insofern Berücksichtigung finden, als das auch im Bereich TF 1, TF 2, TF2/3 und TF 4 ausnahmslos Kinderspielflächen entstehen können. Eine Bodenprobe im Bereich vor dem Haus wurde nicht entnommen. Hier befindet sich noch ein alter großer Öltank im Boden. Das Bodengutachten wird von daher angezweifelt. Für ein vollständiges Bodengutachten sollen auch Bodenproben im Bereich des Öltanks, in entsprechender Erdtiefe entnommen, ausgewertet und veröffentlicht werden.</p> <p>Zudem soll die Bodenversiegelung möglichst gering gehalten werden, so dass auf eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung um 8% verzichtet wird (Vgl. S. 34 Absatz 1). Das Landschaftsbild und die Bodenfunktion soll demnach weitestgehend erhalten bleiben kann, wie z.B. durch die Verwendung von Rasengittern im Bereich der Stellplätze, Technikräume etc.</p>	<p>schutzsicht vollständig.</p> <p>Besteht auf Grund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung, kann die Behörde eine Untersuchung anordnen, gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG. Im Fall Graf-Anton-Weg XX lagen die konkreten Anhaltspunkte ausschließlich für den im Gutachten betrachteten Bereich vor.</p> <p>In dem Fall, dass eine Kinderspielfläche hergestellt werden soll, werden im Rahmen der Baugenehmigung geeignete Auflage formuliert.</p> <p>Siehe auch 13.2</p>
13.4	<p>3. Bau von Tiefgaragen im Graf-Anton-Weg und Seesrein</p> <p>Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf Niendorf 93:</p> <p>Die B-Plan-Änderung gemäß Niendorf 93 sieht es vor, dass in einigen Teilen des Planungsgebietes Tiefgaragen erforderlich werden (Vgl. S. 40, Absatz 2; Vgl. 5. 55, letzter Absatz). Aufgrund der sehr kleinteiligen Bebauungsstruktur im Plangebiet mit ein bis zwei Wohneinheiten pro Grundstück wird auf eine Festsetzung verzichtet, welche die Herstellung von Stellplätzen nur in Tiefgaragen zulässt (Vgl. 5. 44 zu Punkt 5.2.3 Absatz 2).</p> <p>Stellungnahme der Anwohner:</p> <p>Die Anwohner sehen keine Notwendigkeit für den Bau von Tiefgaragen im Graf-Anton-Weg und Seesrein und legen deshalb Widerspruch ein.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan kann weder festgesetzt werden, dass private Stellplätze hergestellt werden müssen, noch kann dieses verboten werden, Stellplätze auf privatem Grund sind innerhalb der bebaubaren Flächen herzustellen.</p> <p>Dem Bauherrn soll es freigestellt sein in welcher Form er ggf. Stellplätze herstellt, um für sein Grundstück eine passende Form zu realisieren. Bei einer Mehrfamilienhausbebauung z.B. kann es sinnvoll sein eine Tiefgarage herzustellen, wenn auf dem Grundstück oberirdisch nicht ausreichend Platz für mehrere Pkws besteht. Wohingegen bei einem Einfamilienhaus ein oberirdischer Stellplatz sinnvoll sein kann, da sich für ein Pkw eine Tiefgarage nicht lohnen würde. Daher wird die Herstellung von Stellplätzen in Tiefgaragen weder gefordert noch verboten. Sowohl oberirdisch als auch unterirdisch</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Begründung der Anwohner: Der Untergrund im Plangebiet ist weitgehend von oberflächennah anstehendem, schwer wasserdurchlässigen Geschiebelehm/-mergel mit geringmächtiger Sandauflage geprägt (Vgl. S. 22 zu Punkt 4.2.5,1). Bei der Errichtung von Tiefbauten ist es wahrscheinlich, dass diese in einem direkten Kontakt zum Grundwasser stehen werden. Hierzu zählt auch Stauwasser, welches sich niederschlagsbedingt ausbilden kann. (Vgl. S. 24 zu Punkt 4.2.6.2 Absatz 3 und 4). Eine höhere Versiegelung der Grundstücke wird als nicht notwendig erachtet. Dies würde das Abfließen von Regenwasser im Graf-Anton-Weg und Seesrein zudem weiter verschlechtert. (Vgl. 5. 21 zu Punkt 4.2.3.2; Vgl. S. 22 zu 4.2.5.2; Vgl. S. 34 Absatz 1; Vgl. 5. 49)</p> <p>Aufgrund der insgesamt hohen Anzahl an öffentlichen Parkflächen im Graf-Anton-Weg und Seesrein sowie der sehr guten Anbindung an den ÖPNV werden auch bei einer Erhöhung der Zahl an Wohneinheiten keine weiteren Parkplätze im öffentlichen Raum als erforderlich erachtet (Vgl. S. 44 zu Punkt 5.2.3 Absatz 1). Zudem soll der Umstieg auf eine klimaneutrale Mobilität erleichtert werden (vgl. S. 20 zu Punkt 4.2.1.3). Eine Zunahme des Verkehrs wird aufgrund zusätzlicher Angebote, wie z.B. Car-Sharing-Angebote sowie dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs langfristig nicht erwartet (Vgl. 5. 33, Absatz 5).</p>	<p>müssen Stellplätze aber im Rahmen der GRZ bzw. der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze hergestellt werden. Eine zusätzliche Versiegelung über das ohnehin zulässige Maß hinaus findet somit bei der Herstellung von Tiefgaragen nicht statt.</p> <p>Eine Ausweisung öffentlicher Parkplätze auf öffentlichem Grund wird nicht vorgesehen.</p>
13.5	<p>4. Baumbestand im Planungsgebiet Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf Niendorf 93 mit Gutachten zum Baumbestand des Planungsgebietes: Um den Baumbestand des Planungsgebiets zu erfassen, wurden im September und Dezember 2021 Begehungen durchgeführt. Als Grundlage dienten die im Baumkataster der Stadt Hamburg erfassten Daten. Darüber hinaus erfasst das Baumkataster in der Regel keine Bäume auf Privatgrund, so dass diese ebenfalls ergänzt werden mussten. Ziel des Berichtes war es, eine grobe Abschätzung der Erhaltungswürdigkeit der Bäume zu erstellen. Im Planungsgebiet wurden 273 Bäume aufgenommen, von denen 18 Bäume als besonders erhaltenswert, 8 Bäume als eher gering erhaltenswert und als Differenz hierzu 247 Bäume als erhaltenswert eingestuft wurden. Nach Möglichkeit sind diese 247 Bäume in die Planung mit einzubeziehen und zu erhalten (Vgl. Gutachten - Baumbestand des Plangebietes). Auf möglicherweise umfangreichere</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt Das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Niendorf 93 erstellte Baumgutachten hat den Baumbestand im Plangebiet in einer Gründlichkeit erfasst, die geeignet ist, eine planungsrelevante Einschätzung des geschützten Baumbestands treffen zu können. Es wurden alle Bäume im gesamten Plangebiet (einschließlich der rückwärtigen Grundstücksteile) ab einem Stammdurchmesser von 25 cm erfasst, in ausgewählten Teilbereichen auch kleinere Gehölze. Darüber hinaus gibt es in den Gärten natürlich in gewissem Umfang auch Sträucher und Ziergehölze, die im Luftbild als höhere Grünstrukturen wahrnehmbar sind, die jedoch nicht unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen. Diese Gehölze können sowohl nach derzeitigem Planungsrecht als auch nach künftigem Planungsrecht entnommen werden, ohne dass dafür eine baumschutzrechtliche Genehmigung eingeholt werden müsste. Darüber hinaus wird diese Art der Begrünung auch am ehesten nach einer Neubebauung wieder entstehen. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, zur Abschätzung der Planungsfolgen auch alle nicht geschützten</p>

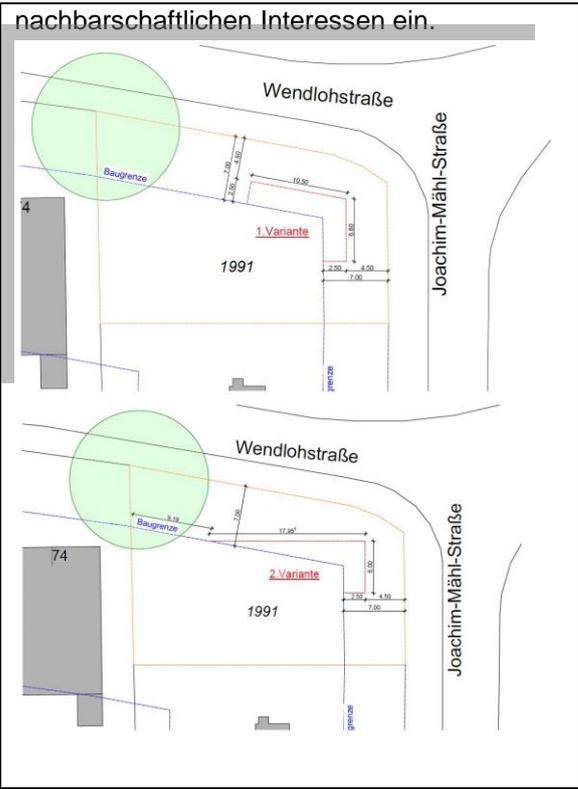
**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Ersatzforderungen im Rahmen von Fällgenehmigungen kann die Festgesetzte Mindestbepflanzung angerechnet werden (Vgl. S. 54 Absatz 2 und 3).</p> <p>Stellungnahme der Anwohner: Die Baumbestände sind im Gutachten nicht vollständig erstellt worden. Die Bäume prägen maßgeblich das Landschaftsbild im Planungsgebiet. Das Gutachten wird von daher angezweifelt, da es die grüne Landschaft im Planungsgebiet nicht reell abbildet (siehe Gutachten - Baumbestand des Planungsgebietes). Die nach § 2 Nr. 16 formulierte Mindestbepflanzung von einem kleinkronigen Baum je angefangene 500m* sowie einem großkronigen Baum je 1.000* wird als nicht gleichwertig zum heutigen Baumbestand gesehen und von daher angezweifelt. Wir legen deshalb auch zu diesem Punkt Widerspruch ein.</p> <p>Begründung der Anwohner: Das Gutachten enthält keine konkreten Daten zu Baumbeständen im Bereich der hinteren Gärten. Auf dem Luftbild sind weitere Bäume deutlich zu erkennen, welche bei der Bestandsaufnahme keine Berücksichtigung gefunden haben (siehe Gutachten, letzte Seite). Zudem wurde für die 247 Bäume, welche als „erhaltenswürdig“ eingestuft wurden, kein Bestandschutz festgelegt. Die Anwohner verstehen eine solche Formulierung so, dass im Rahmen einer Nachverdichtung auch „erhaltenswürdige Bäume“ (247 Bäume) mit einer Genehmigung im Rahmen der Nachverdichtung jederzeit gefällt werden dürfen, auch wenn Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 25cm als nach § 29 BNatSchG unter Schutz stehen (Vgl. 5.21 zu Punkt 4.2.3.3.) Mit einer solchen Formulierung und einer solch mangelnden Berücksichtigung von erhaltenswerten Bäumen sind die Anwohner nicht einverstanden. Zudem ist die Festsetzung zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter § 2 Nr. 16 für Neubauten als nicht ausreichend einzustufen. Eine solche Regelung kompensiert nicht den derzeitigen Baumbestand, der durch Fällgenehmigungen im Rahmen von Nachverdichtungen bedroht wird. Mit einem Ungleichgewicht zu Ungunsten des jetzigen Baumbestandes sind die Anwohner nicht einverstanden. Durch die Entnahme von Grünstrukturen kann es zu einer Verschlechterung der Situation für Tiere und Pflanzen kommen (Vgl. S. 34, Absatz 4)</p>	<p>Gartengehölze aufzunehmen oder zu diesen Gehölzen eigene Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Eine vollständige Vermessung sämtlicher Privatgrundstücke ist bei Angebotsplänen nicht üblich und auch nicht erforderlich, da sich die Umsetzung des neuen Planrecht bei einem Angebotsplan über einen langen Zeitraum erstrecken kann. Wird ein Grundstück beispielsweise 20 Jahre nach Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes neu bebaut, kann sich der Baumbestand bereits wieder verändert haben. Die Betroffenheit des Baumbestandes wird aus diesem Grund erneut im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen betrachtet. Bei Betroffenheit von baumschutzrechtlich geschütztem Gehölzbestand wird im Rahmen der Fällgenehmigung eine Ersatzpflanzung festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung einer Mindestbepflanzung stellt dagegen nur sicher, dass es auf den Grundstücken bei Neubebauung überhaupt eine Bepflanzung mit Bäumen gibt, was nach dem geltenden Planrecht nicht zwingend notwendig wäre. Dies dient der Gerechtigkeit insofern, als dass alle Grundstücke künftig zur Begrünung mit Bäumen beitragen sollen, nicht nur diejenigen, auf denen derzeit schon Baumbestand vorhanden ist. Mit der Festsetzung wird nicht der Anspruch erhoben, alle künftigen potentiellen Ersatzpflanzungen abdecken zu können.</p> <p>Ein Großteil des heutigen, wertgebenden Baumbestandes wird zudem auch künftig erhalten bleiben können.</p> <p>Siehe 8.3.</p> <p>Auf privaten Grundstücken definiert der Bebauungsplan überwiegend Baufenster, innerhalb derer der Standort eines Baukörpers angeordnet werden kann. Dadurch gibt es einen gewissen Spielraum für die Platzierung der Neubebauung, durch den auch auf Bäume Rücksicht genommen werden kann. Wo Baumfällungen nicht vermeidbar sind, wird der Umfang der Ersatzpflanzungen auf der Genehmigungsebene geregelt.</p>
13.6	<p>5. Erweiterung der Straßen im Graf-Anton-Weg und Seesrein</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt Siehe 7.2</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Im Zuge der Nachverdichtung sollen auch die Straßen im Graf-Anton-Weg und Seesrein verbreitert werden (Vgl. S. 42, letzter Absatz)</p> <p>Stellungnahme der Anwohner: Die Erweiterung der Straßen im Graf-Anton-Weg und Seesrein werden von den Anwohnern als nicht notwendig erachtet, weshalb wir hierzu Widerspruch einlegen.</p> <p>Begründung: Das Verkehrstechnische Gutachten kommt bereits zu dem Ergebnis, dass in den Straßen Graf-Anton-Weg und Seesrein mit keiner größeren Verkehrsbelastung zu rechnen ist und somit auch keine Notwendigkeit besteht (Vgl. Gutachten — Verkehrstechnische Untersuchung).</p>	
14.0	15.05.2023, Joachim-Mähl-Straße	
14.1	<p>Das B-Planverfahren wurden in die Wege geleitet, damit die Grundstücke nachverdichtet werden und weitere wichtige Wohnflächen geschaffen wird.</p> <p>Wir haben nun die Bebauungsmöglichkeit von dem vorherigen Baurecht mit dem neuen Bebauungsplanentwurf verglichen.</p> <p>Da unser Eckgrundstück durch die Baugrenzen, die einen Abstand von 7m zur Straße aufweisen, sehr eingeschränkt ist und wir weiterhin zu den Nachbargrundstücken Abstandsflächen einhalten müssen, gewinnen wir kaum an Wohnraum auf unserem Grundstück. Wir können nicht einmal die GRZ mit 0,4 ausnutzen, da wir durch die Baugrenzen und Abstandsflächen eingeschränkt werden. Nach ersten Planungen würde unsere GRZ maximal bei 0,33 liegen können.</p> <p>Wir würden vorschlagen die Baugrenzen zur Ecke „Joachim-Mähl-Straße“ und „Wendlohsstraße“ auszuweiten, damit eine schöne Eckbetonung realisiert werden kann.</p> <p>Diese könnte man zum Beispiel über zwei Geschosse ausbauen und ab dem dritten Vollgeschoss inkl. Staffelgeschoss abtreppen, damit sich das Gebäude ebenso in das Umfeld einfügt.</p> <p>Mit diesen beiden Vorschlägen könnten wir auf unserem Grundstück auch die erlaubte GRZ von 0,4 realisieren und würden damit ebenfalls die Ziele von dem neuen Bebauungsplan „einer Nachverdichtung und mehr Wohnraum“ erfüllen.</p> <p>Wir haben Ihnen hierzu zwei Skizzen beigelegt, die städtebaulich aus unserer Sicht vertretbar sind.</p> <p>Da die Betonung nur in Richtung der Kreuzung stattfinden würde und zu den angrenzenden Nachbarn keine Ausweitung geplant wird sowie die Abstandsflächen zu den Nachbarn eingehalten werden, fügt sich die Planung auch unter Wahrung der</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Je nach Zuschnitt des Grundstücks, kann es dazu kommen, dass die tatsächlich auf dem Grundstück realisierbare GRZ geringer ist als die festgesetzte maximale GRZ. Hier ist das Baufenster das begrenzende Maß.</p> <p>Ziel ist es, dass an beiden Straßen (Wendlohsstraße und Joachim-Mähl-Straße) eine Vorgartenzone in einer Mindestdiefe von 7,00 m verbleiben soll.</p> <p>An der Festsetzung wird somit festgehalten.</p> <p>Neben der im Vergleich zum alten Planrecht nur geringfügig höheren GRZ ist eine höhere Dichte zudem auch durch die höhere maximale Geschossigkeit möglich.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>nachbarschaftlichen Interessen ein.</p> 	
15.0	15.05.2023, Paul-Sorge-Straße	
15.1		
15.2	Bitte bestätigen Sie mir die folgenden besprochenen Punkte, die wir basierend auf dem abgebildeten Plan besprochen haben:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.3	Dieses Plan ist für die langfristige Entwicklung des markierten Gebietes entwickelt worden. Es gibt noch kein konkretes Umsetzungsdatum.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan Niendorf 93 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Wann das Baurecht genutzt wird, hängt von den Eigentümern der Grundstücke ab. Auch die Ausübung des Vorkaufsrechts hängt von einem Verkauf der Grundstücke ab. Ein Umsetzungsdatum kann somit nicht genannt werden.</p>
15.4	Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht für die Straßenerweiterung, also nur über die für diesen Zweck benötigten Quadratmeter. Das Vorkaufsrecht gilt nur bei Eigentümerwechsel. Eine Zwangsenteignung, um die Straßenerweiterung zu einem bestimmten Zeitpunkt umzusetzen, wird nicht stattfinden. Die Stadt steigt mit den entsprechenden Grundstückspreisen in den Verkaufsvertrag ein (Wucherpreise ausgenommen).	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Nach der Feststellung eines neuen Bebauungsplanes sind in dessen Geltungsbereich diejenigen Teile von Privatgrundstücken vom allgemeinen Vorkaufsrecht betroffen, auf denen das Planrecht eine Nutzung für öffentliche Zwecke festsetzt, z.B. öffentliche Grünflächen oder öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die Stadt kann ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht nur dann ausüben, wenn ein Grundstück tatsächlich zum Verkauf steht.</p> <p>Enteignungen durch die Stadt sind sehr enge gesetzliche Grenzen gesetzt. Sie sind theoretisch zugunsten der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen möglich. Die Enteignung ist in derartigen Situationen jedoch erfahrungsgemäß keine</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>in Hamburg ausgeübte Praxis auch wenn Sie rechtlich zulässig ist. Der Erwerb der Grundstücke/Grundstücksteile, welche als öffentliche Flächen festgesetzt werden, sollen über freihändigen Ankauf oder über Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgen.</p> <p>Als Vorkaufsrecht wird das Recht bezeichnet, in einen wirksam abgeschlossenen Kaufvertrag anstelle des Käufers einzutreten. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht erst dann ausüben, wenn ein wirksamer Kaufvertrag geschlossen wurde.</p>
15.5	Die Straßen-Erweiterung kann erst umgesetzt werden, wenn alle entsprechenden Grundstücksanteile an den betroffenen Straßen von der Stadt gekauft wurden.	<p>Sie Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wann eine Umsetzung der Straßenerweiterung stattfindet hängt davon ab, wann die Grundstücksteile durch die Stadt erworben werden können.</p> <p>Ob die Straßenerweiterung Stück für Stück, abschnittsweise oder erst dann, wenn alle erforderlichen Grundstücksteile angekauft sind erfolgt, liegt im Ermessen der zuständigen ausführenden Stelle. Eine Herstellung in größeren Abschnitten ist dabei jedoch wahrscheinlicher als eine einzelne Herstellung je angekauftem Grundstücksteil.</p>
15.6	Die blau markierten Flächen sind als mögliche 4-geschossige Bebauung vorgesehen .	<p>Sie Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die blau markierten Bereiche bilden die Baufelder, innerhalb derer Hauptgebäude errichtet werden können. Die Geschossigkeit hingegen wird durch die Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß festgesetzt und durch römische zahlen im Bebauungsplan eingezeichnet. An der Paul-Sorge-Straße sind z.B. vier Vollgeschosse zulässig, in anderen Bereichen nur drei oder zwei Vollgeschosse.</p>
15.7	Dem Eigentümer steht jedoch frei, das Eigentum unverändert zu nutzen. Dies gilt auch bei Eigentumswechsel.	<p>Sie Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Eine Pflicht zum Neubau besteht nicht. Wenn der Eigentümer jedoch neu bauen möchte ist er an die Festsetzungen des geltenden Planrechts gebunden.</p>
15.8	Bitte bestätigen Sie mir, ob ich hier alles richtig verstanden habe. Folgende Fragen sind noch nicht in unserem Gespräch geklärt worden; ich bitte Sie hier um Stellungnahme:	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
15.9	Bei unseren Grundstücken (Paul-Sorge-Straße XX/XX) handelt es sich um eine Eigentümergemeinschaft, für die besondere Bedingungen gelten. Wie sehen hier die Modalitäten konkret aus?	<p>Sie Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Gem. § 24 Abs. 2 BauGB steht der Gemeinde das Vorkaufsrecht nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentümergebietsgesetz.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
15.10	Dem Eigentümer steht es frei, das Eigentum unverändert zu nutzen. Dies gilt auch bei Eigentumswechsel. Wir haben noch nicht besprochen, wie in diesem Zusammenhang Umbauten, Anbauten, gewerbliche Nutzung, etc. bewertet werden.	<p>Sie Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Umbauten, Anbauten sowie Nutzungsänderungen sind im Einzelfall im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu bewerten. Generell sind für Veränderungen am baulichen Bestand das geltende Planrecht sowie die Regelungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zu berücksichtigen</p>
15.11	Wie werden wir als Anlieger mit den Straßenerweiterungskosten belastet, auch im Hinblick auf die Eigentümergemeinschaft?	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Siehe 7.6</p> <p>Bei bereits endgültig hergestellten Straßen (z.B. Paul-Sorge-Straße) fallen bei Ausbau- bzw. Umbaumaßnahmen an Straßen seit 2016 in Hamburg keine Ausbaubeiträge mehr für die Anlieger an.</p>
15.12	<p>Zusätzlich finden Sie anbei mein Stellungnahme/Widerspruch zum Ausbau/Fertigstellung der Straße Graf-Anton-Weg.</p> <p>Anlage:</p>  <p>Anlagen: Textdokument: Inhalt wie Nr.7</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Siehe 7.1 -7.7</p>
16.0	17.05.2023, Seesrein über RA	
16.1	<p>Der Bebauungsplanentwurf Niendorf 93 entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>1. Bebauungsplan nicht erforderlich gemäß 5 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Niendorf 93 ist nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne, die aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht umsetzungsfähig sind (Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein. Urteil vom 22. November 2021 — 1 KN 13/16—, Rn. 68, juris und auch Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB; Stand Februar 2021. § 9 Rn. 35).</p> <p>Die fehlende Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Umstand, dass für die Ausweitung der öffentlichen Grünfläche</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans wird grundsätzlich nicht allein dadurch in Frage gestellt, dass seine Festsetzungen mit den bestehenden tatsächlichen Verhältnissen im Plangebiet nicht (voll) übereinstimmen. Denn die Planungsbefugnis der Gemeinde umfasst auch das Recht, sich im Interesse der langfristigen städtebaulichen Entwicklung eines Gebiets über die tatsächlichen Verhältnisse hinwegzusetzen (vgl. BVerwG, Urt. v. 31.8.2000 - 4 CN 6.99 - BVerwGE 112, 41; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 10.7.2014 - 8 S 1202/12 -; Urt. v. 6.2.2014 - 3 S 207/13 - VBIBW 2015, 37; vgl. auch BayVGH, Urt. v. 13.11.2013 - 1 N 11.2263 - juris).</p> <p>Ein Bebauungsplan muss auch Ziele für die langfristige Entwicklung setzen, die erst mit der Neubebauung auf einem Grundstück zum Tragen kommen können. Bei einer Neubebauung wäre in Zukunft auf die planrechtliche Ausweisung als</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>eine Teilfläche des Grundstückes unserer Mandanten in Anspruch genommen werden müsste, durch die acht Reihenhäuser unserer Mandanten erschlossen werden. Die Zugänge, durch die die 8 Reihenhäuser unserer Mandanten erschlossen werden, liegen im Souterrainbereich und umfassen jeweils zwei Eingänge, beispielhaft durch Fotografien Anlagenkonvolut 1 dargestellt. Nördlich der Grundstücksgrenze befindet sich der Schauweg des Schippelsmoorgrabens, der zu der privaten, höher liegenden Zuwegung durch einen Mauerversatz und Zaun abgegrenzt ist. Damit ist auch der Hochwasserschutz gewährleistet. Die Erweiterung des Grünstreifens ohne Inanspruchnahme der Grundstücke unserer Mandanten ist allein durch Aufstellung des Bebauungsplanes Niendorf 93 nicht möglich, sodass der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig ist. Wir verweisen ergänzend auf die im Rahmen der Töb bereits abgegebenen kritischen Stellungnahme des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen, die wir als Anlage 2 beifügen.</p>	<p>öffentliche Grünfläche Rücksicht zu nehmen. Es gibt daher eine kurzfristige und eine langfristige Ebenen der Planung. Die Ausweisung von Grünflächen auf der Ebene der Bebauungsplanung muss so gefasst und dimensioniert werden, dass langfristig das Ziel einer den heutigen Qualitätsanforderungen entsprechenden Wegeverbindung und eines ökologisch wertvollen und klimatisch wirksamen Gewässerlebensraumes erreicht werden kann. Zudem soll auch einer potentiell zunehmenden Nutzungsintensität in der Zukunft begegnet werden.</p> <p>Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes Niendorf 93 ergibt sich zudem aus mehreren Zielen. Insbesondere soll die Möglichkeit einer Nachverdichtung und die verbesserte Einbindung in das grüne Wegenetz geschaffen werden. Die Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens ist bereits im Flächennutzungsplan verankert und in der Fachkarte „Grün vernetzen“ des Landschaftsprogramms als „Gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung“ eingestuft. Diese Grünverbindung ist in den benachbart angrenzenden Gebieten entweder bereits vorhanden und öffentlich nutzbar, oder die benötigten Flächen wurden von der Stadt bereits angekauft, oder aber sie sind mindestens im Planrecht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, sodass die Stadt sie über das Vorkaufsrecht sukzessive erwerben kann. Damit ergibt sich eine besondere Verpflichtung, auch für das letzte Teilstück eine planrechtliche Sicherung vorzunehmen.</p> <p>Die kurz- oder langfristige Umsetzung eines kleinen Teilbereiches stellt die Umsetzung des gesamten Bebauungsplanes und dessen Ziele nicht infrage. Die Ziele sind grundsätzlich nach Feststellung des Bebauungsplanes sofort umsetzungsfähig. Das angesprochene Teilgrundstück hat auf die weiteren Ziele (u.a. Nord-Süd-Wegeverbindung und Nachverdichtung) keine hemmende Wirkung. Der Bebauungsplan ist somit auch ohne Umnutzung des angesprochenen privaten Teilgrundstücks vollzugsfähig, die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ist gegeben. Bei dem Grundstück und den Reihenhäusern handelt es sich um eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Grundsätzlich gilt, dass bestehende Gebäude und deren Zuwegungen Bestandsschutz genießen. Das gilt auch für die Zuwegungen der Reihenhäuser im Seesrein. Ein Ankauf durch die FHH und eine tatsächliche Umnutzung des nördlichen Grundstücksteils zu einer öffentlichen Grünfläche wird unter diesen Rahmenbedingungen tatsächlich eher mittel- bis langfristig erwartet. Solange jedoch für die Umsetzung der Wegever-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		bindung entlang des Schippelmorgrabens in geplanter Breite im Bereich der Reihenhäuser die privaten Teilflächen noch nicht zur Verfügung stehen, wäre auch bei Fortbestand der Bestandsnutzung vorläufig eine Wegeverbindung in verschmälerter Form auf der jetzt schon im öffentlichen Eigentum befindlichen Fläche realisierbar.
16.2	<p>2. Festsetzung des Grünstreifens abwägungsfehlerhaft</p> <p>Die Festsetzung des Grünstreifens über die Grenze des Grundstückes unserer Mandanten ist abwägungsfehlerhaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, stellt inhaltliche Anforderun—</p> <p>gen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Ziel der Planung und Eingriff in die privaten Eigentümerinteressen müssen miteinander im Verhältnis stehen. (Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 22. November 2021 - 1 KN 13/16—, Rn. 100, juris). Der Verstoß gegen das Abwägungsgebot ergibt sich aus dem Umstand, dass die Schaffung des Grünstreifens durch den Bebauungsplan Niendorf 93 ohne Inanspruchnahme des Grundstückes unserer Mandanten möglich ist, während für unsere Mandanten die derzeitige Planung den vollständigen Verlust der Zugangsmöglichkeit zu ihren acht Reihenhäusern bedeutet. Der Grünstreifen müsste auf den Bereich außerhalb der Grundstücke reduziert werden. Für den hier bestehenden Schauweg am Schippelsmoorgraben war dieser Grundstücksstreifen bereits 1982, vor der Errichtung der Wohnanlage unserer Mandanten, an die FHH für einen möglichen Wanderweg abgetreten worden. Im Falle einer Beibehaltung der jetzigen Planung wird durch den Bebauungsplan in erheblichem Maße in die privaten Eigentümerinteressen eingegriffen, obwohl sich die hoheitliche Zielsetzung ohne jeglichen Eingriff in die Eigentümerinteressen unserer Mandanten realisieren ließe, somit ist der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie in Punkt 36.1. beschrieben ist kann eine Wegeverbindung vorläufig auch ohne Inanspruchnahme des Teilgrundstückes Seesrein XX-XX hergestellt werden. Gleichwohl muss ein Bebauungsplan auch Ziele für die langfristige Entwicklung setzen, die erst mit der Neubebauung auf einem Grundstück zum Tragen kommen können. Hier wird bei der Abgrenzung der neuen Festsetzungen davon ausgegangen, dass grüne Wegeverbindungen, wie sie der Bebauungsplan Niendorf 93 planerisch vorbereitet, im Zuge der Mobilitätswende und vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen zunehmend an Attraktivität gewinnen werden und daher höheren Anforderungen an Qualität und Breite gerecht werden müssen.</p> <p>So erscheinen die bestehenden Wegeabschnitte westlich des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Niendorf 80-Schnelsen 81 (festgestellt 2001), wo man die Grünflächenausweisung überwiegend auf der Fläche der ursprünglich zugeschnittenen Gewässerparzelle festgesetzt hatte, schon bei der heutigen Nutzungsintensität eher beengt.</p> <p>Entsprechend wird beim aktuellen Planverfahren im gesamten Plangebiet eine gleichmäßige Verbreiterung gegenüber dem früheren Zuschnitt der öffentlichen Gewässerparzelle planerisch vorbereitet.</p> <p>Bei einer Neubebauung wäre in Zukunft auf die planrechtliche Ausweisung als öffentliche Grünfläche Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass bestehende Gebäude und deren Zuwegungen Bestandsschutz genießen. Das gilt auch für die Zuwegungen der Reihenhäuser im Seesrein. Die Planung führt daher nicht zu einem Verlust der Zugangsmöglichkeiten zu den bestehenden Reinhäusern.</p> <p>Für die Umsetzung des Grünstreifens in geplanter Breite wäre ein Ankauf durch die FHH erforderlich. Eine Enteignung zugunsten von Grünausweisungen ist rechtlich zulässig, ist aber in Hamburg keine ausgeübte Praxis. Der Erwerb der benötigten Grundstücksteile kann entweder über den freihändigen Ankauf oder über das der Stadt mit dem neuen Planrecht zustehende Vor-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>kaufrecht im Falle eines Eigentümerwechsels und Verkaufs des Grundstücks erfolgen.</p> <p>Da es sich bei dem Grundstück und den Reihenhäusern um eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) handelt wird ein Ankauf durch die FHH und eine tatsächliche Umnutzung des nördlichen Grundstücksteils zu einer öffentlichen Grünfläche unter diesen Rahmenbedingungen tatsächlich eher mittel- bis langfristig erwartet. Zudem ist keine Umwandlung der Fläche nördlich der Gebäude zu einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen, solange die vorhandenen Reihenhäuser bestehen bleiben. Die Zuwegung zu den Eingängen bliebe somit erhalten. Eine Umsetzungsmöglichkeit ergäbe sich z.B. in dem Fall, dass es zu einem Abriss der Reihenhäuser und einer Neubebauung kommt.</p>
16.3	<p>3. Rechtswidrige Festsetzung der Gestaltungsbedingungen</p> <p>Ein rechtswidriger Eingriff in die privaten Eigentümerbefugnisse ergibt sich aus der kleinteiligen Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Gestaltung des Grundstückes. Die Verordnung enthält eine Verpflichtung zur Gestaltung der Dachflächen, zur Art und Weise der Herstellung von Gehwegen und Stellplätzen, zur Beschaffenheit der Grundstücksbeleuchtung und zum Anbringen von Nistkästen, vgl. unter anderem § 2 Ziffern 10, 11,13,14,17 und 18 der Verordnung über den Erlass des Bebauungsplanes, Stand 21. März 2023.</p> <p>Für eine kleinteilige Gestaltung der Grundstücke gibt es weder im Baugesetzbuch noch in der Hamburgischen Bauordnung eine Rechtsgrundlage. Mittels § 9 BauGB können zwar Flächenfestsetzungen getroffen werden, die Gestaltung des Baukörpers oder der Außenanlagen ist jedoch nicht vorgesehen. § 81 Abs. 2 a HBauO bietet ebenfalls keine Rechtsgrundlage. Durch § 81 Absatz 2 a HBauO wird der Senat ermächtigt, zur Erreichung baugestalterische Ziele durch Rechtsverordnung Vorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen oder sonstigen Anlagen zu erlassen, insbesondere über die Gebäude-, Geschoss- und Traufhöhe, die Auswahl der Baustoffe und Farben der Fassaden und sonstiger von außen sichtbare Bauteile, die Zahl, Größe, Anordnung und Ausführung von Fenstern oder sonstigen verglasten Bauteilen sowie von Hauseingängen, und die Art, Ausführung und Neigung von Dächern.</p> <p>Die Art und Weise der Herstellung von Gehwegen und Stellplätzen, die Verpflichtung zum</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Folgend sind die jeweiligen Rechtsgrundlagen und Ziele der angemerkten Punkte des Verordnungstextes aufgeführt:</p> <p>Rechtsgrundlage des § 2 Nummer 10 und 11: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i.V.m.§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p> <p>Ziel ist der Schutz zur Qualitätsverbesserung und Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima. Der naturnahe Wasserhaushalt und der Rückhalt von Niederschlagwasser soll mit diesen Festsetzungen gestärkt werden.</p> <p>Rechtsgrundlage des § 2 Nummer 13, Nummer 14: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i.V.m.§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p> <p>Diese Festsetzung zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung ist eine Maßnahme zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft.</p> <p>Rechtsgrundlage des § 2 Nummer 17: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 Bauleitplanfeststellungsgesetz i.V.m. § 4 Abs. 3 HmbB-NatSchAG i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG.</p> <p>Ziel ist es die schädlichen Einwirkungen durch Licht auf Fauna (insbesondere Insekten/Fledermäuse) und Flora (u.a. Veränderung der Phänologie z.B. bei Bäumen) zu vermeiden bzw. zu vermindern.</p> <p>Rechtsgrundlage des § 2 Nummer 18: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 Bauleitplan-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Anbringen von Nistkästen und zur Beschaffenheit der Grundstücksbeleuchtung sind davon nicht umfasst. Zwar ist die Aufzählung in § 81 Abs. 2 a HBO nicht abschließend, durch die Verordnungsermächtigung sollen jedoch nur Gestaltungsmöglichkeiten für „wesentliche Bauteile“ geschaffen werden, wie sich aus der Darstellung ergibt. Eine kleinteilige Gestaltung der Grundstücke ist nicht umfasst, sodass die Gestaltungsbedingungen der Verordnung rechtswidrig sind.</p> <p>Auch § 9 Abs. 3 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 4 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum Naturschutzgesetz stellt keine geeignete Rechtsgrundlage für die Gestaltungsbedingungen dar. Durch die Vorschriften können zwar Festsetzungen zum Naturschutz getroffen werden, jedoch beziehen sich die Vorschriften nicht auf die Verpflichtung privater Grundstückseigentümer sondern auf allgemeine naturschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan.</p>	<p>feststellungsgesetz i.V.m. § 4 Abs. 3 HmbB-NatSchAG i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG.</p> <p>Ziel ist der Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit der Festsetzung soll ein ausreichendes Angebot an Lebens- und Fortpflanzungsstätten insbesondere für besonders betroffene Vogelarten wie den Star sichergestellt werden.</p>
16.4	<p>4. Verstoß gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist Ausprägung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Der Bebauungsplan muss unter voller Ausschöpfung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 sowie der BaUNVO die -auch die vorgefundenen- Probleme und Konflikte lösen (Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB; Stand Februar 2021, § 1 Rn. 215).</p> <p>Unsere Mandanten werden sich deshalb gegen jegliche Bestrebungen, in ihr Grundstückseigentum einzugreifen, mit allen ihnen zu Gebote stehenden Mitteln zur Wehr setzen. Dies gilt insbesondere für die Fläche auf der Nordseite ihrer Reihenhäuser.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie unter Nummer 16.1 und 16.2 sowie in der Begründung erläutert, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>
16.5	Anlagenkonvolut 1:	

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	 <p>Anlage 2: Scan der Originalstellungnahme des LIG im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 04.03.2022</p>	
17.0	Bürger 17, 18.05.2023, Anonym, keine Adresse	
17.1	<p>aus meiner Sicht wird hier nur weiterer Boden versiegelt und die Artenvielfalt unter dem Deckmantel der Grünflächenschaffung dezimiert. Am Ende wird dieser unnütze Rad- und Fußweg nur über eine Verdichtung und Betonierung erreicht werden können. Alle wundern sich über die Reduzierung der Insekten und Vögel sowie Fledermäuse. Hier wird im Namen der Begrünung genau diese Reduzierung weiter vorangetrieben. Und wie die Pflege der Grünanlagen in Hamburg aussieht, wissen ja alle. Dafür fehlen die Mittel und das Personal. Irgendwann wird es jeder begriffen haben und diese Politiker insbesondere der grünen Partei nicht mehr wählen.</p> <p>Und wozu hier bei der nur mit wenig Autoverkehr gesegneten Straße Seesrein überhaupt ein parallel verlaufender Radweg geschaffen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Grüne Wegeverbindung entlang des Schippenmoorgrabens vom Ohmoor bis zur Kollau ist seit Jahrzehnten erklärtes Ziel der übergeordneten Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Hamburg und in Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm festgesetzt. Hierfür werden im Plangebiet mit dem Bebauungsplan Niendorf 93 erstmalig öffentliche Grünflächen ausgewiesen und langfristig gesichert.</p> <p>Flächenanteile zur Herstellung dieser Grünverbindung wurden bereits seit den siebziger Jahren erworben, die planrechtliche Sicherung des langen nördlichen Abschnittes erfolgte Anfang der neunziger Jahre, die planrechtliche Sicherung der westlichen Anbindung an den Kollauwanderweg wurde Anfang der 2000er Jahre ergänzt. Die bestehende Anbindung über die Straßen</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>werden muss, erschließt sich keinem Ortsan-sässigen. Unsinn.</p>	<p>Seesrein/Graf-Anton-Weg ist nicht dazu geeig-net, die geplante Grüne Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens in gleichwertiger Wei-se zu ersetzen. Sie ist weder von der im Osten an das Plangebiet anschließenden, vorhandenen Wegeverbindung am Schippelmoorgraben noch von der im Westen angrenzend geplanten Ver-bindung aus intuitiv aufzufinden, was bei einer übergeordneten Grünverbindung, die auch von nicht ortskundigen Personen genutzt werden soll, ungünstig ist.</p> <p>Zudem verlaufen die Straßen mit einem deutli-chen Umweg gegenüber der direkten Führung entlang des Gewässers, da der Seesrein in sei-nem westlichen Abschnitt nach Süden ver-schwenkt. Eine Führung über eine Straße bietet auch nicht die gleiche Qualität, wie eine Wege-führung über einen wassergebundenen Weg in einer Parkanlage entlang eines Gewässers.</p> <p>Siehe auch Punkte. 8.1 und 8.2.</p>
18.0	18.05.2023, Seesrein	
18.1	<p>ich lehne Ihr Bauvorhaben Niendorf 93 ab! Dass ein Geh- und Schauweg entlang des Schippelmoorgrabens zwischen Paul-Sorge-Straße und Wendlohstraße geplant ist, ist seit mehr als 40 Jahren bekannt. Der Einstich würde Paul-Sorge- Straße sein und zwischen den Grundstücken der Häuser Joachim-Mähl-Straße und Seesrein verlaufen. Der früher schon vorgesehene Ausgang zur Wendlohstraße ist mittlerweile verbaut (hier stehen zwei Einzelhäuser). Nun soll der Zu-gang bzw. Ausstieg jeweils zwischen zwei Häusern entlanglaufen, teilweise direkt an der Hauswand entlang. Wer hat sich das bloß ausgedacht?</p>	<p>Die Frage wird folgendermaßen beantwortet: Siehe 3.1</p> <p>Neues Planrecht wird in der Regel dann erfor-derlich, wenn das bestehende Planrecht dem ohnehin stetig vorhandenen Veränderungsdruck nicht mehr gerecht werden kann. Der Bebau-ungsplan Niendorf 93 soll die Möglichkeit einer geregelten baulichen Verdichtung schaffen, ins-besondere im Umfeld der U-Bahnhaltestellen und an der Wendlohstraße. Hierdurch wird der schon jetzt in Teilen stattfindende Transformationspro-zess gezielter gesteuert.</p> <p>Bei der Aufstellung neuen Planrechts sind die Vorgaben der übergeordneten Landesplanung zu berücksichtigen. Sowohl der Flächennutzungs-plan als auch das Landschaftsprogramm setzen entlang des Schippelmoorgrabens eine überge-ordnete Wegeverbindung fest. Das Plangebiet stellt hier den letzten Baustein in einer seit Jah-ren verfolgten Wegeplanung dar.</p> <p>In der Planung wurde versucht, eine Wegefüh-rung zu entwickeln, die auf den vorhandenen Gebäudebestand Rücksicht nimmt. Entspre-chend wurde der Weg im Bereich der Gebäude teilweise nicht als Parkanlage ausgewiesen, son-dern als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Dies sichert den Fortbestand der in Teilen im Bereich des Weges vorhandenen Zuwegungen. Eine Wegeführung ist also auch unter Beibehalt der Bestandsbebauung zu reali-sieren.</p> <p>Darüber hinaus ist nicht ausgeschlossen, dass der Transformationsprozess im Plangebiet auf Grundstücken mit älterer Bebauung eines Tages</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		auch zu einem Abriss der jetzigen Bestandsbebauung führen wird. Bei einer Neubebauung ist dann das neue Planrecht zu berücksichtigen, die Anordnung der Nutzungen kann in dem Fall optimiert und unter Bezugnahme auf den öffentlichen Weg erfolgen.
18.2	Gegen einen Weg ist nichts einzuwenden, dass aus diesem Gebiet allerdings ein Parkgelände entstehen soll, ist völlig abwägend. Es soll Grünfläche entstehen, dabei würde Grünfläche vernichtet werden. Im bestehenden Bereich gibt es aktuell mehrere Tierarten: Igel, Eichhörnchen, Fledermäuse, Fischreiher und viele andere Vögel. Das soll auch so bleiben!	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist innerhalb öffentlicher Grünflächen, die als „Parkanlage“ ausgewiesen sind, üblich, dass diese durch einen öffentlich nutzbaren Weg erschlossen werden, da diese Ausweisung die Entwicklung einer erlebbaren Erholungsfläche zum Ziel hat.</p> <p>Im Plangebiet sind überwiegend lineare Grünflächen ausgewiesen. In ihnen steht die Schaffung einer grünen Wegeverbindung im Vordergrund. Sie sind als Teil eines übergeordneten Grünen Netzes konzipiert, deren weiterführende Abschnitte ebenfalls als öffentliche Grünflächen und als Parkanlagen ausgewiesen sind.</p> <p>Aufgrund des kleinteiligen Zuschnittes der im Plangebiet vorgesehenen neuen öffentlichen Grünverbindungen ist auch davon auszugehen, dass diese voraussichtlich vorrangig von Spaziergängern genutzt werden. Für sonstige parktypische Nutzungen z.B. zum Grillen, Feiern oder Fußballspielen, sind die geplanten Grünverbindungen ungeeignet. Auch die Aufstellung von Spielgeräten ist nicht vorgesehen.</p> <p>Siehe auch 1.4</p>
18.3	Für das geplante Bauvorhaben sollen Grundstückseigentümer einen Teil ihres Besitzes der Allgemeinheit zur Verfügung stellen, ich nenne das Enteignung! Welcher Politiker würde ein Zimmer seiner Eigentumswohnung zum gleichen Zweck hergeben? Bei den Reihenhäusern im Seesrein würde der erweiterte Weg fast mitten durch die Eingangstür gehen. Was soll das? Damit der Ausstieg in Richtung Wendlohstraße doch noch gelingen kann, ist eine Zuwegung in der Kehre Seesrein vorgesehen, alles aus Steuergeldern finanziert! So ein Unsinn!	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe 3.2</p> <p>Die Finanzierung der Grünflächen erfolgt aus öffentlichen Mitteln, wobei davon auszugehen ist, dass sich die Umsetzung der Planung voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, wodurch sich die anfallenden Kosten auf mehrere Jahre verteilen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Stadt grundsätzlich angehalten ist, die Vorgaben der übergeordneten Landesplanung zu berücksichtigen, dem bestehenden Freiraumdefizit entgegenzuwirken und entsprechende Maßnahmen zu finanzieren.</p>
18.4	Es ist geplant, dass Fußgänger, Rollstuhlfahrer und Fahrräder die Naturwege gleichermaßen nutzen sollen. Welcher Fahrradfahrer biegt in der Joachim-Mähl-Straße auf diesen Weg ab und in der Kehre in den Seesrein?? Keiner!! Wir brauchen in diesem Gebiet keinen Park. Der Kollau-Wanderweg ist in etwa 800 m zu erreichen und der Bondenwald liegt in zwei Kilometer Entfernung. Da kann man Spielplätze nutzen und Erholung finden. Wir genießen Niendorfs Grünanlagen regelmäßig!	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe 1.2</p> <p>Mit den Wegeverbindungen von der Joachim-Mähl-Straße bis zum Graf-Anton-Weg wird an mehreren Stellen eine Durchquerbarkeit in Nord-Süd-Richtung ermöglicht. Diese dient der Verbindung der Grünverbindung nördlich der Joachim-Mähl-Straße bis zu den Grünflächen der Niendorfer Grünen Ringe südlich des Graf-Anton-Weges. Eine in direkter Linie verlaufende Wegeverbindung ist hier aufgrund der baulichen Gegeben-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Ich fordere Sie auf, sich Ihr Bauvorhaben zu überdenken und eine sinnvolle Lösung zu finden. Meine Meinung: Geh- und Schauweg ja , Parkgelände nein!	heiten schwierig zu realisieren, darum muss die Nord-Süd-Verbindung etwas verspringen.
19.0	18.05.2023, Paul-Sorge-Straße	
19.1	Ich bin Eigentümerin des Endreihenhauses Paul-Sorge-Str XX. Bei Grenzbebauung des Grundstückes XX hätte ich eine 5geschossige Mauer direkt vor meinen Fenstern an der Giebelseite. Das sind 4 normale Fenster und ein 250 cm breites Blumenfenster im EG. Abgesehen von dem Wertverlust wäre mein Reihenhaus dann praktisch total duster und die Pflanzen auf dieser Gartenseite würden eingehen. Bitte berücksichtigen Sie einen Grenzabstand von mindestens 2 Meter an diesem Flurstück zwischen Hausnummer XX und XX.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Belegenheit Paul-Sorge-Straße XX liegt außerhalb des Plangebietes. Die unmittelbar angrenzende benachbarte Bebauung Paul-Sorge-Straße XX wird durch diesen Bebauungsplan nicht überplant.
20.0	19.05.2023, Seesrein; über RA	
20.1	I. Die Planzeichnung des aktuellen Bebauungsplanentwurfes sieht in Nord-Süd-Richtung eine Verbindung der Straße Seesrein mit der Parkanlage Schippelsmoorgraben vor. Diese soll eine Breite von 5,50 m aufweisen und wird als öffentliche „Grünfläche“ ausgewiesen. Die Grünfläche betrifft einerseits den absoluten westlichen unverbauten Teil des Grundstückes unserer Mandanten als auch einen Streifen im Norden. II. Die geplante Festsetzung der Grünfläche ist nicht nur zweckwidrig, sondern auch rechtswidrig und verletzt unsere Mandanten in unvertretbarer Weise in ihrem Eigentumsrecht nach Art. 14 Abs. 1 GG. Zudem steht die geplante Festsetzung im evidenten Widerspruch zu den Überlegungen des Plangebers im Rahmen der Planbegründung. So ist festzustellen, dass es hinsichtlich der Grünflächenfestsetzung aufgrund der widersprüchlichen planerischen Ziele an einer erforderlichen städtebaulichen Konzeption und somit an der Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mangelt (1.). Ferner ist die geplante Festsetzung deswegen rechtswidrig, weil sie als Inanspruchnahme des Eigentums unseres Mandanten und Grundlage einer entsprechenden Enteignung aus verschiedenen Gründen gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip verstößt (2.).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Ausführungen Nummer 20.2 – 20.8
20.2	1. Der Grünflächenfestsetzung mangelt es an der entsprechenden Anwendung von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB an der bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeit, weil dem Plangeber ein entsprechendes widerspruchsfreies Planungskonzept fehlt. So wird auf S. 50 des	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aufzustellen sind, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Niendorf 93 beachtet. Mit

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Entwurfs der Planbegründung hinsichtlich der Wegeverbindungen zur Parkanlage für Fußgänger ausgeführt: <i>„Die Wegeverbindung soll Fußgängern dienen, um unabhängig vom Straßenverkehr in die umliegend gelegenen Grünanlagen zu gelangen. Insbesondere für Bereiche, in denen die Dichte der Bebauung und die Anzahl der Wohnungen erhöht werden, gibt es, um einen wohnungsnahen Zugang zu öffentlichen Grün- und Freiflächen zu gewährleisten. Die Verdichtung innerhalb des Plangebiets, die zu einer Verringerung privater Grünflächen führen wird, soll mit einer Verbesserung der öffentlichen Grünraumversorgung einhergehen.“</i> Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der relevante Bebauungsplanentwurf im Vergleich zum geltenden Bebauungsplanrecht keine Bebauungsverdichtung bzw. höhere Verdichtung weder des gesamten Plangebietes, noch der konkreten Umgebung des Grundstücks unserer Mandanten zur Folge hat. So beurteilt sich das Plangebiet bzw. die nähere Umgebung des Grundstücks unserer Mandanten planungsrechtlich in erster Linie nach dem Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen, der einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB darstellt, sodass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Weiteren nach § 34 BauGB richtet. Angesichts dessen ist nicht erkennbar, dass die geplanten Festsetzungen weder im Hinblick auf die vorgesehene Baugrenzen noch die vorgesehene GRZ von 0,4 oder die für die Umgebung des Grundstücks unserer Mandanten vorgesehene Geschossigkeit zu einer höheren Bebauungsdichte führen wird bzw. diese ermöglicht. Denn auf Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB dürfte tatsächlich vor allem im Vergleich zu den nun vorgesehenen Baugrenzen zum jetzigen Zeitpunkt eine höhere Bebauungsdichte als Grundlage des Planentwurfs möglich sein. Durch den Bebauungsplan wird sowohl insgesamt für das Plangebiet als auch konkret für die Umgebung des Grundstücks unserer Mandanten die mögliche bzw. potentielle Bebauungsdichte also reduziert. Somit besteht nach der Logik des Plangebers bereits nicht einmal ein Anlass bzw. ein Grund zu einer „Verbesserung der öffentlichen Grünraumversorgung“ - weder im Plangebiet insgesamt, noch in der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks unserer Mandanten. Im eindeutigen Widerspruch steht der Entwurf</p>	<p>den Zielen der Planung, insbesondere die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung im Nahbereich der U-Bahn-Haltestellen sowie die verbesserte Einbindung des Plangebietes in das grüne Wegenetz, ist die Aufstellung ausreichend begründet. Die vom Einwender zitierte Begründung für die geplante Wegeverbindung bezieht sich dabei nicht auf einzelne Grundstücke, sondern auf die Gesamtsituation im Plangebiet und des städtebaulichen Umfeldes. Freiraumbedarfe werden auf der Grundlage der Richtwerte des Landschaftsprogramms im Verhältnis zu den Einwohnerzahlen ermittelt. Danach besteht im Plangebiet bereits im Ist-Zustand ein Defizit an wohnungsnahen Grünflächen. Mit den derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen und der auf der Grundlage bereits bestehenden Planrechts stattfindenden Verdichtungen werden sich sowohl die Einwohnerzahl als auch die bauliche Dichte im näheren Umfeld weiter erhöhen. Umso bedeutsamer wird im Sinne der Daseinsvorsorge ein attraktives Netz aus öffentlichen Grünflächen und grünen Wegeverbindungen. Durch die Planung wird ins gesamt eine Erhöhung des Baurechtes im Plangebiet festgesetzt. Bei Umsetzung des Planrechtes können ca. 100 – 150 zusätzliche Wohneinheiten hergestellt werden. Eine höhere Dichte soll insbesondere durch die höhere GRZ im gesamten Plangebiet von 0,4 (vorher 0,3) und in Teilbereichen durch eine höhere maximal zulässige Geschossigkeit vorbereitet werden. Dabei wird die Nachverdichtung im Plangebiet dahingehend gesteuert, dass sie in bestimmten Bereichen, wie z.B. im Umfeld der U-Bahn-Haltestellen, stärker konzentriert wird, während in anderen Bereichen nur eine moderate Erhöhung der baulichen Dichte festgesetzt ist. Und es gibt auch Teile des Plangebiets, die bewusst von weiterer Bebauung freigehalten werden sollen. Die Lage des einzelnen Grundstücks im Plangebiet entscheidet darüber, welche Zielsetzung vorrangig zum Tragen kommt. Dennoch wurde auch bei den von den Grünausweisungen betroffenen Grundstücken darauf geachtet, dass eine sinnvolle bauliche Ausnutzung möglich bleibt. So wird im Falle des angesprochenen Grundstücks Seesrein XX zwar die Grundstücksfläche reduziert, gleichzeitig werden aber die GRZ und die zulässige Geschossigkeit erhöht, sodass durchaus eine gleiche bzw. sogar höhere Dichte durch einen Neubau/Anbau hergestellt werden könnte.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>der Planbegründung mit den geplanten Festsetzungen auch aus folgendem Grund: Der Plangeber möchte durch die geplanten Wegeverbindungen in Form von Grünflächen auf die zunehmende Verdichtung und den hierdurch bedingten Verlust von privaten Grünflächen des Plangebietes reagieren. Mit der geplanten Grünfläche auf dem Grundstück unseres Mandanten schränkt er aber dessen Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung maßgeblich und unverhältnismäßig (hierzu 2.) ein. Denn mit der Festsetzung der Grünfläche geht erstens auch eine massive Einschränkung bzw. Unmöglichkeit unserer Mandanten zur Ergänzung oder Neuerrichtung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück einher. Zweitens lässt die Festsetzung selber die betroffenen privaten Grünflächen unserer Mandanten entfallen.</p> <p>Es kann also nicht die Rede davon sein, dass auf dem Grundstück unseres Mandanten eine Verdichtung festzustellen ist, der durch Grünflächen entgegengewirkt werden muss. Vielmehr müssten die privaten Grünflächen nach dem Planungsziel und der Logik des Plangebers erhalten bleiben.</p> <p>Aufgrund der evidenten Widersprüchlichkeit der planerischen Erwägungen ist eine erforderliche positive städtebauliche Planungskonzeption angesichts der Planunterlagen auch mit größten Anstrengungen nicht festzustellen.</p>	
20.3	<p>Die geplante Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück unserer Mandanten verstößt in offensichtlicher Weise gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip unter Verletzung der grundgesetzlich verbürgten Rechtsposition unserer Mandanten nach Art. 14 Abs. 1 GG. So ist die Festsetzung für die genannten Ziele weder geeignet, noch erforderlich, d. h. das mildeste unter gleichgeeigneten Mitteln und auch keineswegs angemessen angesichts der Betroffenheit unserer Mandanten.</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung heißt es konkret auf S. 52 des Entwurfs der Planbegründung: <i>„Der östliche Durchgang zwischen der Parkanlage und der Straße Seesrein soll über den westlichen Teil des Flurstücks 9141 erfolgen und ist daher als Grünfläche festgesetzt. Die Querungsstelle wurde ausgewählt, da eine Fortführung der nördlichen Zuwegung in direkter Linie auf der Südseite des Schippelmoorgrabens aufgrund der dichten Bestandsbebauung schwer umsetzbar ist.“</i> Zunächst einmal stellt sich die Frage, warum man angesichts des behaupteten Ziels der</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Öffentliche Grünflächen können sowohl in flächenhafter Ausdehnung als auch in eher linearer Form ausgewiesen werden. Öffentliche Grünflächen/Parkanlagen weisen, da sie der Erholung der Bevölkerung dienen, regelhaft Wegeverbindungen auf. Das Ziel der Herstellung einer Wegeverbindung kann daher sowohl durch Festsetzung der benötigten Flächen als Öffentliche Grünfläche als auch als Straßenverkehrsfläche erreicht werden. Die Wahl der jeweiligen Festsetzung hat jedoch Auswirkungen auf die später mögliche Ausgestaltung.</p> <p>Grundsätzlich wird für die grüne Wegeverbindung angestrebt, den Anteil der durch die neuen Wege erfolgenden Versiegelung möglichst gering zu halten und eine sich harmonisch in die Landschaft einfügende Gestaltung der Wege in wassergebundener Wegedecke herstellen zu können.</p> <p>Auf ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen muss die Herstellung der Wege dagegen im Einklang mit den Bestimmungen der ReStra erfolgen. Diese lassen einen landschaftlichen Weg</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Ermöglichung einer Querung bzw. eines Durchgangs auf die Festsetzung einer Grünfläche zurückgreift. So ist ja bekanntermaßen nördlich bzw. nordwestlich des Grundstücks unserer Mandanten als Verbindung zur Joachim-Mähl-Straße auch eine Verkehrsfläche in Form eines Geh- und Radweges vorgesehen. Zweck einer Grünfläche ist bekanntermaßen ein anderer als jener einer Verkehrsfläche. Offensichtlich ist funktionales Ziel einer Grünfläche nicht die Herstellung einer Wegeverbindung für Fußgänger im Sinne eines Gehweges. Somit ist die Festsetzung angesichts des planerischen Ziels nicht einmal geeignet.</p>	<p>aus wassergebundener Decke regelhaft nicht zu. Die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen wird daher zum einen auf Grundstücke beschränkt, bei denen die bestehende Erschließungssituation im Bereich der künftigen Wegeverbindung liegt und als solche weiterhin gesichert werden soll (Wendlohstraße, Joachim-Mähl-Straße). Zum anderen wurde die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gewählt für die geplante Verbindung zwischen Seesrein und Graf-Anton-Weg. Auf dem dort betroffenen Grundstück liegen auf der Westseite weitere Beschränkungen (Ausschluss von Nebenanlagen), die der Absicherung der Oberflächenentwässerung dienen. Da auf diesem Grundstück auch ein längerer Baukörper entstehen könnte, kann durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche auf diesem Grundstück zudem eine mögliche Doppelerschließung (private Zuwegungen parallel zur öffentlichen Wegeverbindung) vermieden werden.</p> <p>Diese Ausnahmegründe bestehen auf dem Grundstück Seesrein XX nicht. Auf diesem Grundstück und auch auf dem westlichen angrenzenden Nachbargrundstück bestehen kurze Erschließungen vom Seesrein aus, die nicht von der Wegführung überlagert werden und auch im Falle einer Neubebauung wieder so angeordnet werden können.</p> <p>Entsprechend wurde in dieser räumlichen Situation einer landschaftlichen und eher grün geprägten Gestaltung der Wegeverbindung der Vorzug gegeben. Um eine ausreichende Nutzbarkeit und Grünqualität aufzuweisen, soll der Weg in diesem Bereich eine Breite von ca. 3 m haben und beidseitig von Grünstreifen flankiert werden. Daraus ergibt sich die Ausweisung als Öffentliche Grünfläche/ Parkanlage in einer Breite von 5,5 m.</p> <p>Die gewählte Breite stellt im Vergleich zur Hauptwegeverbindung am Schippelmoorgraben (vgl. 20.4) bereits eine reduzierte Breite dar, die Rücksicht nimmt auf den vorhandenen Gebäudebestand.</p>
20.4	<p>2. Ferner stellt sich angesichts des Ziels der Ermöglichung eines Durchgangs in Nord-Süd-Richtung die Frage, warum dann auch der äußerste nördliche Teil des Grundstücks unserer Mandanten in Ost-West-Richtung in Anspruch genommen wird mit etwa derselben Breite wie die geplante Wegeverbindung. Denn eine Nord-Süd-Verbindung ermöglicht diese Flächeninanspruchnahme keineswegs. Sie vergrößert nur die vorhandene Parkanlage faktisch durch eine entsprechende öffentliche Grünfläche in Ost-West-Ausrichtung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Dass auch im nördlichen Teil des Grundstücks Seesrein XX öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, liegt daran, dass das Grundstück im Norden auch Teil der übergeordneten Ost-West Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens ist, die in der Fachkarte „Grün vernetzen“ des Landschaftsprogramms als „Gesamtstädtisch bedeutsam“ eingestuft wird. Die dort festgesetzten Flächenanteile sind darauf zurückzuführen, dass angestrebt wird, im Zielzustand zum einen ausreichend dimensionierte Wege in einer Breite von mind. 3 m und flankierende Grünstreifen von jeweils mind. 1,5 m herstellen zu können. Zum</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>anderen soll dem Gewässer Schippelmoorgraben auch ausreichend Raum gegeben werden, um eine gute Retentionsfunktion zu gewährleisten und vielseitige Ufersäume erhalten bzw. entwickeln zu können. Darum wird für die Grünverbindung entlang des Schippelmoorgrabens auf ganzer Länge im Bereich des offenen Grabens eine breitere Grünflächenausweisung gewählt als es die bestehende Gewässerparzelle derzeit hat. Der Bebauungsplan trifft die entsprechende Ausweisung, um den angestrebten Zielzustand durch den sukzessiven Erwerb der benötigten Flächen (durch freihändigen Ankauf oder durch Ausübung des Vorkaufsrechts) erreichen zu können.</p>
20.5	<p>Noch viel weniger ist die Festsetzung erforderlich im Sinne eines mildesten Mittels angesichts der hinsichtlich des Planzieles gleich geeigneten Alternativen. Denn die Festsetzung nimmt die Rechtsposition unserer Mandanten weit über Gebühr in Anspruch, während andere Alternativen auch hinsichtlich des fragwürdigen planerischen Ziels genauso geeignet und deutlich weniger einschneidend für die Rechtsposition der Betroffenen wären und der Abwägung nicht einmal rechtsfehlerhaft zu Grunde gelegt worden sind. So soll die Festsetzung einen östlichen Durchgang zwischen der Parkanlage und der Straße Seesrein ausweislich S. 52 des Entwurfs der Planbegründung ermöglichen. Hiernach wurde die geplante Querungsstelle deswegen ausgewählt, da eine Fortführung der nördlichen Zuwegung in direkter Linie aufgrund der dichten Bestandsbebauung schwer umsetzbar sei. Weiterhin heißt es:</p> <p><i>„Die gewählte Querungsstelle liegt immer noch in ausreichender räumlicher Nähe zur nördlichen Zuwegung, um eine zügige Verbindung zu gewährleisten, und weist weit breitere Grundstücksgrößen und eine einreihige, weiter aufeinanderliegende Bebauung auf.“</i></p> <p>Diese Anforderungen werden aber mindestens genauso durch die Ermöglichung eines Durchganges auf dem Flurstück 9143, belegen Seesrein XX, erfüllt. Auch dort wäre eine Wegebeziehung mit der vorgesehenen Breite angesichts der Bestandsbebauung ohne Probleme möglich. Ferner würde die entsprechende Querungsstelle immer noch in ausreichend räumlicher Nähe zur nördlichen Zuwegung zur Ermöglichung einer zügigen Verbindung liegen. Allerdings würde eine Inanspruchnahme des</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Sowohl für die Nord-Süd als auch die Ost-West-Wegeverbindung wurden alternative Querungen geprüft. Die im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Wegeverbindung ist das Ergebnis dieser Prüfung.</p> <p>Die Durchwegung wurde so gelegt, dass eine Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke gewahrt bleibt. Zudem wird durch eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse und der GRZ eine höhere bauliche Ausnutzung dieser Grundstücke ermöglicht. Die Grünverbindung zwischen Parkanlage am Schippelmoorgraben und der Straße Seeserein soll über den westlichen Teil des angesprochenen Grundstücks Seesrein XX führen.</p> <p>Die Querungsstelle wurde ausgewählt, da eine Fortführung der nördlichen Zuwegung in direkter Linie auf der Südseite des Schippelmoorgrabens aufgrund der dichten Bestandsbebauung schwer umsetzbar ist.</p> <p>Die gewählte Querungsstelle liegt immer noch in ausreichend räumlicher Nähe zum Übergang über den verrohrten Schippelmoorgraben und zur Anbindung an die Joachim-Mähl-Straße, um eine zügige Verbindung zu gewährleisten. Sie weist breitere Grundstücksgrößen auf als die Grundstücke Seesrein XX – XX, die bei einer gradlinigen Fortführung der Wegeverbindung von der Joachim-Mähl-Straße aus betroffen wären. Dies ist wichtig, um trotz der durch die Ausweisung entstehenden Einschränkungen für das Grundstück Seesrein XX durch geeignete Festsetzungen weiterhin eine gute bauliche Ausnutzung sicherstellen zu können.</p> <p>Die Lücke zwischen den Bestandsgebäuden Seesrein XX und Seesrein XX ist zudem größer als bei anderen umliegenden Bestandsgebäuden. Darum ist an dieser Stelle am ehesten der Raum für eine Durchquerung gegeben, bei dem</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Flurstücks 9143 deutlich geringer zu Lasten der betroffenen Rechtspositionen ausfallen. Denn erstens befindet sich auf dem Grundstück bereits an der relevanten Stelle eine gepflasterte Zuwegung bzw. eine entsprechende Wegebeziehung zumindest bis auf die Höhe des Bestandsgebäudes. Ferner befindet sich auf den betroffenen Flächen auch im Vergleich zu dem Grundstück unserer Mandanten nicht eine in demselben Maße betroffene private Grünfläche - auf deren Wegfall der Plangeber ausweislich der Planbegründung ja reagieren will bzw. dessen Wegfall er bemängelt - und vor allem keine private Terrasse, die aufgrund ihrer Relevanz für die Privatsphäre der Mandanten einen besonderen Schutz und konkret Schutz vor Einsichtnahme und Beeinträchtigung durch Lärm, Erschütterungen etc. erfordert.</p> <p>Zweitens wäre die relative Inanspruchnahme des Flurstücks 9143 angesichts der Gesamtgrundstücksgröße und der geplanten Breite von 5,50 m deutlich geringer als bei dem Grundstück unserer Mandanten.</p>	<p>trotzdem ein Abstand zu den bestehenden Gebäuden eingehalten werden kann.</p> <p>Aus diesem Grund wurde auch ein Durchgang auf dem vorgeschlagenen Grundstück Seesrein XX nicht vorgesehen, da der Abstand zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze an der schmalsten Stelle nur 3,50 m beträgt. Unter Einhaltung eines Abstandes zum Bestandsgebäude wäre hier keine ausreichend breite Durchwegung darstellbar. Zudem wäre diese Querung, wenn auch nur geringfügig, weiter von der nördlichen Anschlussstelle und dem verrohrten Übergang über den Schippelmoorgraben entfernt.</p>
20.6	<p>Die Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandanten ist aber zu guter Letzt unter keinem erdenklichen Gesichtspunkt angemessen im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Denn die erhebliche Inanspruchnahme seines Grundstücks und damit einhergehende Beeinträchtigung seiner grundgesetzlich verbürgten Rechtsposition steht in keinem vertretbaren Verhältnis zu den (widersprüchlichen) Zielen der Inanspruchnahme und ist somit unter keinem erdenklichen Gesichtspunkt angemessen.</p> <p>Erstens ist festzuhalten, dass ein erheblicher Teil der Fläche des Grundstücks unserer Mandanten von der Festsetzung als Grundlage einer Enteignung bzw. eines Vorkaufrechts betroffen ist. So ist die flächenmäßige Betroffenheit etwa mit 1/3 der Gesamtfläche grob zu überschlagen. Abgesehen davon, dass nur ein Teil dieser Inanspruchnahme wirklich für das genannte Ziel einer Durchwegung abstrakt überhaupt geeignet ist, stellt bereits die relative Inanspruchnahme der Gesamtfläche einen unververtretbaren - weil unangemessenen - Eingriff dar. Diesbezüglich heißt es im Rahmen des Entwurfs der Planbegründung S. 51 lapidar: <i>„Für die Umsetzung der Wegeverbindung werden auch private Flächen erforderlich. Die</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ausweisung von Teilen des Grundstücks als öffentliche Grünfläche ist aus oben genannten und in der Begründung beschriebenen Gründen verhältnismäßig. Das Interesse der Öffentlichkeit an einer guten und qualitätsvollen Anbindung des Quartiers an die umliegenden Grünzüge wird hier höher bewertet als die Nutzung dieser Bereiche für private Zwecke, solange eine angemessene Grundstücksnutzung weiterhin möglich ist.</p> <p>Eine solche Nutzung ist hier wie in Punkt 20. 2 beschrieben weiterhin möglich. Bei einer Neubebauung oder einem Umbau des Bestandsgebäudes ist durch die Festsetzungen zur GRZ und zur Geschossigkeit auch bei kleinerem Grundstück mehr Bruttogeschossfläche darstellbar als bei bestehendem Planrecht mit der bestehenden Grundstücksgröße. Eine angemessene Grundstücksausnutzung wird somit gewährleistet.</p> <p>Auf dem Grundstück sind von der Ausweisung als Öffentliche Grünfläche keine Bestandsgebäude betroffen. Die Bedenken der Einwender hinsichtlich der Terrassennutzung sind grundsätzlich verständlich, ebenerdige Nebenanlagen sind jedoch leichter in ihrer Lage zu verändern als Bestandsgebäude, und dem Grundstück verbleibt auch nach Abzug der Flächen für öffentliche Nutzung noch eine rückwärtige Gartenfläche von rund 200 m².</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p><i>Festsetzung privater Grundstücksflächen zugunsten einer öffentlichen Durchwegung stellt einen Eingriff in das Grundeigentum dar. Das Interesse der Öffentlichkeit an einer guten und qualitätsvollen Anbindung des Quartiers an die umliegenden Grünzüge wird jedoch höher bewertet als die Nutzung dieser Bereiche für private Zwecke, solange eine angemessene Grundstücksnutzung weiterhin möglich ist.</i>"</p> <p>Im vorliegenden Fall ist durch die vorgesehene Grünfläche eine „angemessene Grundstücksnutzung“ aber keinesfalls „weiterhin möglich“. Eine Nutzung der Terrasse wie im Bestand wird hierdurch kategorisch ausgeschlossen und selbst die minimal verbleibenden Flächen sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Terrassennutzung kategorisch ungeeignet.</p> <p>Ferner wird auch eine adäquate Bebauung des Grundstücks aufgrund seines durch die Festsetzung noch schmaleren Zuschnitts / Baufensters ausgeschlossen und so auch eine entsprechende angemessene Grundstücksnutzung ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund liegt bereits ein evidenten Abwägungsfehler in Form eines Abwägungsdefizites vor, da der Plangebers seine eigenen planerischen Prämissen im Rahmen der Abwägung nicht einhält bzw. fehlerhafterweise davon ausgeht, dass sie eingehalten werden.</p>	<p>bis zu einem Ankauf des benötigten Grundstücksteils durch die FHH die Bestandsnutzung auf dem Grundstück unverändert fortgeführt werden kann. Für den angestrebten Grunderwerb gibt es für die Stadt entweder die Möglichkeit des freihändigen Ankaufs oder der Ausübung des Vorkaufsrechts. Eine Enteignung zugunsten von Grünausweisungen ist rechtlich zulässig, ist aber in Hamburg keine ausgeübte Praxis. Bei einem freihändigen Ankauf lassen sich die Modalitäten und Bedingungen gemeinsam mit den Eigentümern abstimmen und eine Lösung entwickeln, die ihren Bedürfnissen weitestmöglich entgegenkommt. Ein Ankauf der Flächenanteile über das Vorkaufsrecht kann dagegen erst erfolgen, wenn die derzeitigen Eigentümer ihr Grundstück verkaufen. Wenn in dem Zusammenhang eine Ausnutzung der durch das neue Planrecht künftig höheren zulässigen baulichen Ausnutzung des Grundstücks erfolgen soll, wäre dies mit Umbaumaßnahmen verbunden, bei denen auch eine Terrassenverlagerung mit eingeplant werden kann.</p> <p>Aus den beschriebenen Gründen geht die Stadt davon aus, dass durch die Planung keine unverhältnismäßigen Eingriffe für die derzeitigen Eigentümer entstehen.</p>
20.7	<p>Zusätzlich zum „Flächenentzug“ wird es aufgrund der an der Westseite vorhandenen Fenster unververtretbare Einsichtsmöglichkeiten vonseiten der geplanten Durchwegung geben. Dass für die Durchwegung zusätzliche Beleuchtung unmittelbar neben den Wohnräumen unserer Mandanten geplant sind, führt im Zusammenwirken zu einer weiteren unverhältnismäßigen Beeinträchtigung.</p> <p>Die Durchwegung wird damit zusätzlich auch der betroffenen privaten Intimsphäre unserer Mandanten nicht mehr vertretbar gerecht. So verletzt die Durchwegung im Rahmen einer Grünfläche bereits die Privatsphäre der Mandanten, da diese unmittelbar weniger als 1 m an dessen Terrasse und Gebäude und somit einem der Privatsphäre zuzuordnenden Bereich angrenzt. Durch die geschaffenen direkten Einsichtsmöglichkeiten in die Aufenthalts- und vor allem Schlafräume unserer Mandanten, denen man mangels Platz und dem entgegenstehenden Bauordnungsrecht auch</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die festgesetzte öffentliche Grünanlagen ist keine Beleuchtung vorgesehen, sodass eine Beeinträchtigung durch Raumaufhellungen nicht zu befürchten ist.</p> <p>Durch die Planung kann es zu neuen Einsichtsmöglichkeiten kommen. Die Herstellung guter und qualitätsvoller Anbindung des Quartiers an die umliegenden Grünzüge wird hier jedoch höher bewertet.</p> <p>Maßnahmen zur Minderung von Einsichtsmöglichkeiten sind zudem durchaus möglich. Darüber hinaus kann sich auch im Rahmen von möglicherweise eines Tages ohnehin geplanten Umbaumaßnahmen eine Veränderung der die Einsichtssituation ergeben. Siehe hierzu auch Punkt 20.6.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen werden daher als vertretbar erachtet.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>nicht durch adäquate Sichtschutzmöglichkeiten Rechnung tragen kann, wird auch die Privatsphäre unvertretbar verletzt.</p>	
20.8	<p>Zu guter Letzt stellt die Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandanten durch die Festsetzung und als Grundlage einer späteren Eignung auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine nicht angemessene Maßnahme in Hinblick auf die eingangs dargestellten planerischen Ziele dar. So werden die Mandanten etwa 1/3 ihres Grundstücks unmittelbar durch die Festsetzung zur freien Grundstücksnutzung i. S. v. Art. 14 Abs. 1 GG als unbeschränkte Privatfläche verlieren. Zudem wird die Festsetzung als Grundlage einer späteren Enteignung ihnen ebenfalls formell das Eigentum an etwa 1/3 der Fläche ihres Grundstücks entziehen bzw. Grundlage eines entsprechenden öffentlichen Vorkaufsrechts sein. Dieses eklatante Missverhältnis der Inanspruchnahme im Verhältnis zu dem Ziel der Umsetzung einer Wegeverbindung führt also auch unter Angemessenheitsgesichtspunkten zu einer Unverhältnismäßigkeit der Festsetzungen. Sie auf Ermessensebene zu einem Ermessensfehler in Form der Abwägungsdisproportionalität. Wir gehen davon aus, dass die Festsetzung korrigiert wird und kündigen für den Fall, dass dies nicht geschehen wird, bereits Rechtsmittel an.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie beschrieben ist die wirtschaftliche Nutzung im Bestand als auch bei einer Neubebauung des Grundstückes weiterhin gegeben. Der Erwerb der Grundstücksteile, welche als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, sollen über freihändigen Ankauf oder die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgen. Eine Enteignung zugunsten von Grünausweisungen ist rechtlich zulässig, ist aber in Hamburg keine ausgeübte Praxis. Siehe dazu auch 20.6 Da die bauliche Nachverdichtung im Plangebiet sich in ihrer Realisierung über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, ist es vertretbar, dass auch die Weiterentwicklung des Grünen Netzes sukzessive stattfindet, sobald benötigte Flächenanteile verfügbar werden. So wird es auch in anderen Abschnitten der Niendorfer Grünverbindungen gehandhabt. Das Grundstück weist derzeit eine amtliche Fläche von 982 m² auf. Wie unter Punkt 20.6 beschrieben, verbleiben auch nach Abzug der festgesetzten öffentlichen Flächen eine angemessene Grundstücksgröße und ausreichend großen Freiflächen. Die durch die Flächenausweisungen zugunsten von Grün für die privaten Grundeigentümer entstehenden Belastungen werden daher nicht als unzumutbar eingestuft. In der Abwägung der konkurrierenden Interessen wird hier dem übergeordneten Ziel der Weiterentwicklung des Grünen Netzes zugunsten der Allgemeinheit Vorrang eingeräumt.</p>
21.0	19.05.2023, Seesrein	
21.1	<p>Niendorf ist ein grüner Stadtteil der Hansestadt Hamburg. Mit Verwunderung müssen wir die mit zahlreichen Plakaten angekündigte Planung einer "Parkanlage" im Bereich des Schippelmoorgrabens zur Kenntnis nehmen. Einen zusätzlichen Park braucht und nutzt hier niemand.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe 1.2</p>
21.2	<p>Die angezeigte Planung sieht einen erheblichen Eingriff in die seit Jahrzehnten unberührte Natur vor. Der Grabenabschnitt ist durch seine bisherige Abgeschiedenheit ein geschützter Aufenthaltsort zahlreicher Tiere, wie z.B. Fledermäuse, Spechte sowie verschiedenster Vogel- und andere Tierarten. Die eigentumsverdrängenden Planungsunterlagen sehen einen großflächigen Anteil von Abholzungen von Bäumen, Hecken und Büschen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 1.4</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	vor.	
21.3	Auch sollen alle anliegenden Bewohner des Seesrein erhebliche Grundstücksflächen an die Stadt abtreten und somit einen nicht unerheblichen Nachteil für einen völlig unnötigen Park in Kauf nehmen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 3.2
21.4	Nach Gewitter oder Starkregen schwillt der Schippelmoorgraben in diesem Bereich sehr stark an und ist dann ein erheblicher Gefahrenherd. (siehe Bild) Der Weg müsste dann zeitweise gesperrt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Stadt Hamburg betreibt Starkregenvorsorge auf gesamtstädtischer Ebene. Durch neue Bebauungspläne wird dieses Thema auch berücksichtigt. Siehe 21.2
21.5	Auf der gegenüberliegenden Seite der Paul-Sorge-Straße wurde vor Jahren ein kurzes Stück Fußweg realisiert. Die Benutzung begrenzt sich auf einige Hundebesitzer zum Gassigehen. Gepflegt wird der Weg seitens der Stadt nur einmal im Jahr durch rigoroses abmähen. Der gepflasteter Weg wird dabei jedoch übersehen und wächst langsam wieder zu. Ebenfalls werden keine Sträucher gepflegt und geschnitten, so dass eine Benutzung immer unattraktiver wird. Dies gilt auch für alle anderen bereits bestehenden Wege.	Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Der angesprochene Fußweg und dessen Pflege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
21.6	Die im Plan angegebene Verbindung zwischen den Häusern Seesrein XX und Seesrein XX muss man hoffentlich nicht als realistisch betrachten. Hier handelt es sich um Hauseingänge und Garten die so seit über 30 Jahren existieren und nach der Planungsvariante wegfallen müssten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die zwischen den Grundstücken Seesrein XX und Seesrein XX getroffene Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen betrifft ganz überwiegend das im öffentlichen Eigentum stehende Gewässerflurstück 2008, unter der der in diesem Abschnitt verrohrte Seesreingraben verläuft. Nur ein kleiner Teil des Seesreingrabens verläuft unterhalb der beiden angesprochenen Privatgrundstücke und dort im Bereich der rückwärtigen Gärten. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass das verrohrte Gewässer nicht überbaut werden kann. An der Bestandssituation verändert diese Festsetzung nichts.
21.7	Die in der Planung angesprochene Bebauung entlang der Wendlohstraße, Joachim-Mähl-Straße, Graf-Anton-Weg sowie des Seesrein als Grund für einen Park sind aus der Luft gegriffen, da entlang der angegebenen Straßen nur noch eine vereinzelt Neubebauung mangels freier Grundstücke in Frage kommt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan Niendorf 93 soll die Möglichkeit einer geregelten baulichen Verdichtung schaffen, insbesondere im Umfeld der U-Bahnhaltestellen und an der Wendlohstraße. Hierdurch wird der schon jetzt in Teilen stattfindende Transformationsprozess gezielter gesteuert. Bei der Aufstellung neuen Planrechts sind die Vorgaben der übergeordneten Landesplanung zu berücksichtigen. Sowohl der Flächennutzungsplan als auch das Landschaftsprogramm setzen entlang des Schippelmoorgrabens eine übergeordnete Wegeverbindung fest. Das Plangebiet stellt hier den letzten Baustein in einer seit Jah-

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>ren verfolgten Wegeplanung dar. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Transformationsprozess im Plangebiet auf Grundstücken mit älterer Bebauung eines Tages auch zu einem Abriss der jetzigen Bestandsbebauung führen wird. Bei einer Neubebauung ist dann das neue Planrecht zu berücksichtigen.</p>
21.8	<p>Der Seesrein ist eine Anliegerstraße mit Tempo 30 Kmh, also für alle Verkehrsteilnehmer Verkehrsberuhigt und somit auch für Schulkinder ein sicherer Weg. Die Umsetzung von Niendorf 93 bei der derzeit angespannten Haushaltsslage der Hansestadt Hamburg kann nur auf Unverständnis stoßen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 21.1</p>
21.9	<p>Als Fazit sehen wir die angekündigte Planung eines Parks entlang des Schippelmoorgrabens als Schildbürgerstreich an, und wir werden als Grundstückseigentümer von Seesrein XX keinen Meter unseres Grundstückes dafür abtreten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
22.0	<p>19.05.2023, Graf-Anton-Weg</p>	
22.1	<p>im Anhang schicke ich Ihnen als Bewohnerin des Graf-Anton-Wegs meine Stellungnahme zu der geplanten Baumaßnahme. Ich bitte Sie, auch im Namen der anderen AnwohnerInnen, freundlichst darum diese Maßnahme zu überdenken, da sie weder notwendig, noch zeitgemäß, klimafreundlich und ökologisch ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
22.2	<p>Der Bebauungsplan überrascht auch insofern, da zeitgleich bei der Renaturisierung der Kollau am Niendorfer Gehege von der Umweltbehörde eine völlig andere, ökologisch nachvollziehbare Maßnahme durchgeführt wird. Diese steht jedoch, gerade was den Schutz vor Hochwasser und vor Starkregen betrifft, in absolutem Widerspruch zu der geplanten Baumaßnahme im Graf-Anton-Weg.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht sowie ein Entwässerungsgutachten erstellt. Die Belange wurden in der Planung berücksichtigt. Die Planung wird in diesem Zusammenhang als vertretbar erachtet. Verschiedene Festsetzungen berücksichtigen die Hochwasserbelange. Eine verbesserte Regenrückhaltung soll gewährleistet werden durch die Festsetzung von Grün- und Retentionsdächern, die Verpflichtung, Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, und durch die Regelung der Ableitung des Regenwassers über oberirdische Mulden und Gräben. Im Entwässerungskonzept wird auch die Starkregenvorsorge ausführlich thematisiert. Laut dem Gutachten ist nicht zu erkennen, dass durch die Aufstellung des B-Planes die Starkregengefahr im Vergleich zu der aktuellen Situation steigt. Der Anteil der Flächen die künftig versiegelt werden können, steigt nur moderat und wird daher als vertretbar erachtet.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
22.3	Anlage wie 7	Siehe 7
23.0	19.05.2023, Seesrein	
23.1	<p>1. Ausbau der Hauptwegeverbindung Schippelsmoorgraben Warum eine größere Breite (wieviel Meter?) auf dieser Verbindung nötig ist, ist für uns nicht nachzuvollziehen. Die Erfahrung der Vergangenheit bei benachbarten Grünanlagen zeigt, dass die Grünstreifen entlang der Wege zu Hundewiesen und Unkrautstreifen verkommen. Wie heute, am 19.5.2023, im Hamburger Abendblatt zu lesen war, fehlen der Stadt 25 % der Geldern, um die vorhandenen Parkflächen und Wege in Hamburg zu pflegen. Warum soll das in nächster Zeit besser werden.</p> <p>Um dem Gewässer ausreichend Raum zu geben, wäre auch eine asymmetrische Breite der Grünstreifen denkbar. Ein breiter Streifen im Norden zum Schippelmoorgraben, ein deutlich schmalerer zum Süden, also zu den Gärten der Anwohner. Dadurch bleibt wesentlich mehr gepflegter Grün erhalten.</p> <p>Weiterhin ist nicht zu erwarten, dass dieser Weg übermäßig stark frequentiert sein wird, da die Verkehrswege zur Wendlohstr. für die Nutzer der U-Bahn sicherlich die Joachim-Mähl Str. und der Seesrein bleiben werden. Somit wird ein besonders breiter Weg nicht nötig.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 1.2</p> <p>Die vom Einwender vorgeschlagene Verbreiterung der öffentlichen Grünfläche ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar. Der geplante Weg muss südlich des Schippelmoorgrabens entlanggeführt werden, da dort bereits jetzt ein verbreiteter, der Unterhaltung dienender Grünstreifen im öffentlichen Besitz befindlich ist, während auf der Nordseite die privaten Grundstücke unmittelbar an der Böschungskante beginnen und der Gebäudebestand insgesamt deutlich dichter an das Gewässer heranrückt.</p> <p>Um dem Gewässer auch bei Anlage des Weges ausreichend Raum zu geben, wird die zusätzliche Verbreiterung der bisherigen Gewässerparzelle auf der Südseite des Grabens festgesetzt.</p> <p>Auf der Nordseite des Schippelmoorgrabens werden dagegen in einem Streifen von ca. 6 m Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, um hier künftig zusätzliche Versiegelung und das Heranrücken baulicher Anlagen bis an das Gewässer zu verhindern.</p> <p>Bereits für die Öffentlichkeit begehbare Abschnitte der Grünverbindung entlang des Schippelmoorgrabens zeigen, dass diese gut angenommen wird. Ihre Attraktivität wird sich weiter erhöhen, wenn durch den beabsichtigten Lückenschluss das Ziel einer durchgehenden Grünverbindung von den Niendorfer Grünen Ringen und eines Tages auch vom Ohmoor bis zum Kollauwanderweg erreicht wird.</p>
23.2	<p>2. Baumbestände Bei der Verbreiterung des Grünstreifens müssen Bäume, Gehölze wie Hecken etc. im erheblichen Umfang beseitigt werden. Das hat Auswirkungen auch auf die artenreiche Tierwelt. Im Kontext der globalen Klimaerwärmung und in Abwägung der Notwendigkeit ist dieser Eingriff in das bestehende Ökosystem nicht vertretbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 1.4 und 8.3</p>
23.3	Siehe 7.2	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.2</p>
24.0	Bürger 24, 19.05.2023, Anonym, keine Adresse	
24.1	Mit Schrecken habe ich Ihren Bebauungsplan für „Niendorf 93“ gesehen. Es ist ein Unding, dass den meisten Nachbarn inklusive mir Grundstück geklaut werden soll, um für die Allgemeinheit einen Park zu schaffen, welcher in Niendorf nicht nötig ist. Es gibt bereits genügend Grünfläche, Parks und Wanderwege	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 1.2, 3.2, 37.3</p> <p>Grundsätzlich dürften sich die Nutzergruppen der neuen Parkanlage nicht wesentlich von den Nutzergruppen des öffentlichen Straßenraumes unterscheiden, von dem aus die meisten Häuser im</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>in Niendorf. Zum Beispiel ist in unmittelbarer Nähe das Niendorfer Gehege. Und jetzt wollen Sie Leuten Garten, Schuppen, Garagen, Fahrradstellplätze, Privatsphäre und Sicherheit nehmen? Wohin mit den Autos und Fahrrädern denen der Platz gestohlen wird? Die Straßen sind doch ohnehin schon mit Autos überfüllt. Die werden sich dann auch noch auf die Straßen quetschen müssen. Unter anderem wird mein Fahrradstellplatz weggenommen und ich muss wieder aufs Auto ausweichen, da das Fahrrad an der Straße nur entwendet wird. Eine Schande!</p> <p>Wie wird die Sicherheit sichergestellt, wenn plötzlich fremde Menschen einen direkten Einblick und Zugang zu den Häusern von hinten haben? Wie kann die Privatsphäre erhalten bleiben, wenn fremde Menschen eine freie Sicht in die Fenster und Gärten von hinten haben oder direkt bei einem am Schlafzimmerfenster, dem Badezimmer oder der Küche vorbei laufen? Klar, die Leute die hier bereits wohnen sind die Leidtragenden und müssen in teure Hecken, Zäune und Sichtschutz investieren. Es müssen Alarmanlagen, Tür- und Fensterschutz und Bewegungsmeldern gekauft werden. Die Leute, die diese Parkanlage planen haben keinerlei Einschränkungen.</p> <p>Wie kann die Nachtruhe gewahrt werden? Wie kann verhindert werden, dass Leute, wie es der Fall bei den anderen Wanderwegen ist, die Bänke als Kneipe nutzen? Wie kann der Lärm von feiernden Jugendlichen verhindert werden? Wie kann verhindert werden, dass das Licht der Laternen in die Häuser strahlt? Wie kann Müll und Unrat von Hunden und Menschen verhindert werden? Wie kann die Sicherheit und Privatsphäre gewahrt werden? Gehen Sie bitte einmal in die vorhandenen „Wanderwege“ und „Parkanlagen“ und machen sich gerne ein Bild von der derzeitigen Situation. Trotz Mülleimern (welche im Sommer oft überfüllt sind und stinken) liegen dort Kot, Plastiktüten, Zigarettenschachteln, PET Flaschen, Bierdosen und unzählige Zigarettensammel rum und verschmutzen unsere Umwelt und ziehen zusätzlich Ratten an. Oftmals weht der Müll auch in die Gärten der Anwohner. Die Bänke werden oft schon morgens von „Trinkern“ genutzt. Jugendliche nutzen die Wanderwege um ungestört Energydrinks zu trinken und Joints zu rauchen oder mit Alkohol vorzuglühn. Die versteckten Ecken werden gerne mal von Menschen zum Urinieren genutzt oder Hundebesitzer lassen gerne mal ihre Hunde gegen die Zäune/ Hecken urinieren oder den Kot mitten im Weg liegen. Bei Regen sind diese Wanderwege oft</p>	<p>Plangebiet auch bislang schon einsehbar sind. Es ist daher nicht von einer unzumutbaren Verschlechterung der Situation auszugehen.</p> <p>Öffentliche Parkanlagen dienen grundsätzlich der ruhigen Erholung. Aufgrund des kleinteiligen Zuschnittes der im Plangebiet vorgesehenen neuen öffentlichen Grünverbindungen ist davon auszugehen, dass diese voraussichtlich vorrangig von Spaziergängern genutzt werden. Für Großgruppen, die sich zum Grillen, Feiern oder Fußballspielen im Park treffen wollen, sind die geplanten Grünverbindungen ungeeignet. Auch ist die Aufstellung von Spielgeräten nicht vorgesehen.</p> <p>Es ist richtig, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch Spaziergänger Müll hinterlassen. Dieses ist aber ein Fehlverhalten, mit dem überall zu rechnen ist, wo Menschen sich aufhalten, in Grünanlagen genauso wie im öffentlichen Straßenraum. Dennoch ist die Stadt in der Pflicht, ausreichend dimensionierte, öffentlich zugängliche Grünflächen bereit-zustellen.</p> <p>Für die festgesetzten öffentlichen Grünanlagen ist keine Beleuchtung vorgesehen, sodass eine Beeinträchtigung durch Raumaufhellungen nicht zu befürchten ist, die Wege innerhalb der Parkanlage sollen landschaftsgerecht mit wassergebundener Wegedecke hergestellt werden.</p> <p>Aus der vorgenommenen Bestandserfassung ist ersichtlich, dass es sich bei dem Gewässerraum entlang des Schippelmoorgrabens nicht um ein unberührtes Biotop von hohem Seltenheitswert handelt, sondern um einen vom Menschen bereits überprägten Raum mit überwiegend verbreitet vorkommenden Arten. Die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wurden im Umweltbericht untersucht und bewertet. Herausragende Einzelbäume können bei der Planung einer Wegeverbindung berücksichtigt werden.</p> <p>Einen Schaden für die Umwelt kann der Plangeber durch die Ausweisung von Grünflächen anstelle der bisherigen Festsetzung von Wohnbauflächen nicht erkennen.</p> <p>Der Nutzen einer langfristig durchgehenden Wegeverbindung vom Ohmoor bis zur Kollau entlang des Schippelmoorgrabens wird zudem sowohl von der bezirklichen als auch von der übergeordneten Stadt- und Landschaftsplanung als sehr hoch eingestuft. Das Plangebiet ist eines der letzten Teilstücke, in dem die im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünverbindung noch nicht im Planrecht verankert ist.</p> <p>Es ist richtig, dass neue Grünflächen nicht ohne zusätzliche Kosten herstellbar sind. Angesichts der Bedeutung der übergeordneten Wegeverbindung wird dies jedoch als vertretbar angesehen. Die für die Herstellung der Wegeverbindung anfallenden Kosten werden sich zudem über meh-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>nicht nutzbar und generell werden diese Flächen wie es den Anschein macht selten gepflegt.</p> <p>Es ist eine bodenlose Frechheit, dass ein unberührtes Biotop zerstört werden soll, nur damit der Mensch dort längs trampeln und fahren kann um auf Kosten der Flora und Faune seinen Spaß zu haben. Haben wir nicht schon genug Grünfläche zerstört? Hier leben unzählige Vögel unter anderem Spechte und Fischreiher, Igel und Frösche und Insekten summen hier. Hier steht eine ganz tolle alte Trauerweide. Wieso müssen wir Menschen wieder alles zerstören? Leben wir nicht eh schon in einer Klimakrise? Können wir nicht einfach Natur Natur sein lassen?</p> <p>Und die Gelder, die wieder verschwendet werden! Wäre es nicht sinnvoller des Geld für wichtige Dinge auszugeben? Wie wäre es mit unseren armen Rentnern? An die Tafel spenden? Für Geflüchtete? Man könnte das Geld auch in unsere Bildung investieren? In unser Gesundheitssystem?</p> <p>Gerne auch für den Insekten- und Tierschutz? Wie wäre es mit einer bunten Blumenwiese? Mir fallen unzählige sinnvolle Alternativen ein. Wenn Sie einen Weg bauen muss dieser natürlich barrierefrei sein und hier kann dann nur ein gepflasterter Weg entstehen. Natürlich ganz toll für unsere Umwelt. Parallel befinden sich doch schon zwei Straßen, die Joachim-Mähl-Straße und der Seesrein. Hier kann man wunderbar längs laufen. Eine Abkürzung ist der neue Weg nicht. Also diese Parkanlage hat bei genauer Betrachtung keinerlei Mehrwert und es wird nur geplant damit man etwas planen kann und am Ende sagen kann: „Toll, wir haben eine Parkanlage geschaffen!“, aber keiner weiß genau auf wessen Kosten. Hier werden Existenzen zerstört. Viele (junge) Familien haben hier noch Kredite laufen. Der Bebauungsplan ist doch auch schon super alt?! Die Stadt hätte viel früher eingreifen müssen und nicht erst, wenn alles dicht bebaut ist und jetzt im Nachhinein Leuten etwas stehlen. Das lässt mich echt an unserem Sozialsystem zweifeln.</p>	<p>rere Jahre verteilen.</p> <p>Ebenso wird der Anbindung des Plangebietes an die Grünverbindungen im Norden und Süden eine hohe Bedeutung zugemessen, da es erklärtes Ziel der Stadt- und Landschaftsplanung ist, Grünflächen besser mit-einander zu vernetzen und ein möglichst durchgängiges, in seinem Verlauf gut erkennbares grünes Wegesystem abseits der Straßen zu schaffen.</p> <p>Die Planungsabsicht der Stadt, entlang des ganzen Schippelmoorgrabens eine grüne Wegeverbindung zu entwickeln, ist grundsätzlich schon seit langem öffentlich bekannt, da sie sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsprogramm Hamburg verankert ist und mehrere Teilabschnitte dieser Grünverbindung schon existieren (wenn auch derzeit teilweise noch als Arbeits- und Schauwege). Auch die Absichten des Bezirksamtes, im Umfeld der U-Bahnhaltestellen eine höhere bauliche Verdichtung zuzulassen, sind über das Räumliche Leitbild „Eimsbüttel 2040“ öffentlich bekannt gemacht worden. Bei diesen Rahmenbedingungen konnte davon ausgegangen werden, dass das sehr alte Planrecht eine zeitnahe Überarbeitung erfahren würde.</p>
25.0	20.05.2023, Seesrein	
25.1	<p>meiner Meinung nach ist es unglaublich, dass Niendorfer Familien hier für eine Parkanlage so großflächig enteignet werden sollen, die in dieser Dimension nicht gebraucht wird. Gerade hier in Niendorf haben wir in unmittelbarer Umgebung bereits mehrere solcher Anlagen, die auch nach vielen Jahren ungenutzt bleiben. Selbst mit Hinblick auf bereits</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 1.2, 3.2 und 37.3</p> <p>Bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass dieser über einen langen Zeitraum Bestand haben wird. Die jetzt getroffenen Festsetzungen sollen daher nicht nur eine Minimallösung absichern, sondern ausreichend dimensioniert sein, um mittel- bis</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>vorhandene Wanderwege frage mich, von wo nach wo man denn hier spazieren soll? Selbst die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, ausgehend von der Joachim-Mähl-Straße und dem Graf-Anton-Weg, scheinen geplant zu werden, ohne die Anwohner im Sinn zu haben. Die anscheinend gewollten Verbindungen zu den vorhandenen öffentlichen Grünflächen führen trotz geplanter Enteignungen ins Nichts, sind nicht durchdacht und scheinen doch um jeden Preis durchgesetzt werden zu sollen.</p> <p>Ich fasse es nicht, dass die Stadtplaner der Regierung hier so leichtfertig Hamburger um große Teile ihrer Grundstücke bringen wollen, nur um auf Papier mehrere Wege zu dieser geplanten Anlage und bereits vorhandenen Anlagen aufzeigen zu können und dieser Parkanlage mehr Quadratmeter zuzuschreiben, als eigentlich sinnvoll wären. Anscheinend zählen hier die Fakten auf Papier mehr als wir Niendorfer.</p> <p>Ja, Hamburg wird immer dichter bebaut und bewohnt. Ja, Grünanlagen und Parks sind ein wichtiger Ausgleich. Ja, es war schon immer ein Weg am Graben geplant. Ich bitte aber hiermit unbedingt die Dimensionen dieser Anlage zu überdenken. Auch ohne eine Enteignung der Anwohner ist die Grünfläche am Entwässerungsgraben großflächig genug für die Anlage eines Wanderweges und auch die Verbindungswege müssten bei weitem nicht so breit und vielfach angelegt werden, wie dies geplant wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muss eine Parkanlage wirklich um jeden Preis direkt an den Haustüren der Reihenhäuser im Seesrein vorbeigehen? • Muss es wirklich gleich zwei direkte Zugänge aus dem kleinen Seesrein geben? Im Abstand von 200 Metern? • Muss ein Wanderweg von knapp 400 Metern wirklich zusätzlich zum Ein- und Ausgang drei weitere Zugänge haben? • Muss es wirklich einen Verbindungsweg in den Graf-Anton-Weg geben? Wieso wird dieser direkt zwischen Wohnhäusern geplant, anstatt entlang des Grabens auf dem selben Grundstück? Muss hier wirklich um jeden Preis und jeden Meter der Schein einer direkten Verbindung zwischen dem Spielplatz und der Joachim-Mähl-Straße gewahrt werden? <p>Es scheint, als würden Ortsfremde hier so große Flächen und so viele und breite Zugänge und Wege einplanen, dass diese rücksichtslos direkt an Haustüren und Wohnzimmerfenstern entlang führen sollen.</p>	<p>langfristig einen attraktiven Grünraum entwickeln zu können, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht wird.</p> <p>Angestrebt wird nach Möglichkeit eine Wegebreite von mindestens 3 m, die beidseitig von mindestens 1,5 m breiten Grünstreifen flankiert werden. Je nach örtlicher Situation kann es sinnvoll bzw. notwendig sein, hiervon im Einzelfall abzuweichen, z.B. um herausragende Einzelbäume erhalten zu können.</p> <p>Innerhalb des geplanten Wegesystems stellt die Verbindung entlang des Schippelmoorgrabens die übergeordnete Wegeverbindung dar, weil sie ein Teilstück der vom Ohmoor bis zum Kollauwanderweg entstehenden gesamtstädtisch bedeutsamen Grünverbindung ist. Dort wird eine größere Breite benötigt, um neben einem gut nutzbaren Weg auch dem Gewässer ausreichend Raum zu geben, während für die Nord-Süd-Verbindung geringere Wegebreiten vorgesehen sind, um die Eingriffe in das private Eigentum so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Inwieweit die beabsichtigten Wegequerschnitte bereits bei der erstmaligen Herstellung eines durchgehenden Weges umsetzbar sind, ist davon abhängig, ob die erforderlichen Grundstücksanteile von der Stadt zeitnah erworben werden können.</p> <p>Für die Durchstiche zwischen Schippelmoorgraben und Seesrein wurden verschiedene Varianten geprüft. Für eine in direkter Linie durchgehende Verbindung von der Grünanlage nördlich Joachim-Mähl-Straße bis zum dem geplanten Weg zwischen Seesrein und Graf-Anton-Weg waren keine ausreichend breiten Lücken im baulichen Bestand gegeben. Eine ausreichend breite Wegeverbindung hätte hier nur durch teilweise oder vollständige Überplanung vorhandener Wohngebäude festgesetzt werden können. Dies sollte vermieden werden. Da die beiden breitesten und damit am ehesten geeigneten Lücken aber jeweils deutlich versetzt zu der Wegfortführung Richtung Süden zu finden waren, hat sich der Plangeber entschieden, zwei Durchstiche vorzusehen, um sowohl von Westen als auch von Osten kommend eine zügige Anbindung an den Spielplatz der Niendorfer Grünen Ringe südlich Graf-Anton-Weg zu ermöglichen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Ich würde mir wünschen, dass Sie sich nicht nur fragen, was Sie mit aller Gewalt verwirklichen können und wie toll das in Bebauungsplänen klingt, sondern auch, ob dies wirklich nötig oder sinnvoll ist. Zumal es in allen Himmelsrichtungen nur ein paar Meter weiter direkt die nächsten großflächigen Wanderwege mit wirklichen Parks gibt. Niendorf bliebe auch ohne die geplanten Dimensionen dieser Parkanlage ein grüner Stadtteil voller -bereits vorhandener- Wanderwege, Grünflächen und Parks.</p>	
26.0	<p>Bürger 26, 20.05.2023, Anonym, keine Adresse</p>	
26.1	<p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Niendorf 93“ ein. Es gibt in diesem Gebiet keinen Bedarf für eine Nachverdichtung im Nahbereich der U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße. In Niendorf sind schon reichlich Wanderwege und Parkanlagen vorhanden. Die geplante Umgestaltung der Grünfläche und Anbindung an das grüne Wegenetz würde nur unnötig Natur zerstören. Grundstücke, die seit Jahrzehnten in Besitz treuer Niendorfer Bürger sind, müssten enteignet oder verkleinert werden, sodass Gärten, Terrassen, Garagen, Bäume und Pflanzen weichen müssten für ein paar lächerliche Wege. Gegen eine allgemeine Verbesserung der Niendorfer Wander- und Fahrradwege oder eine Grünverbindung entlang des Schippelmoorgrabens hat bestimmt kein Bürger etwas. Die Umsetzung der Planung aber auf Kosten vieler Anwohner mit Enteignungen und durch Zerstörung von Natur und Wohnflächen durchzuführen, kann nicht der richtige Weg sein. Zusätzlich sehe ich die Sicherheit und Privatsphäre der hier Lebenden stark gefährdet, wenn plötzlich Fremde einen Zugang und Einblick der Häuser von hinten haben oder wenn plötzlich Wege direkt an der Hauswand (beispielsweise am Badezimmerfenster) entlangführen. Außerdem habe ich Bedenken, dass diese Parkanlage durch Unrat, Kot, Müll und stinkende Mülleimer verkommt und zusätzlich Schädlinge anlockt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 25.1 Der Einwander erkennt in seiner Stellungnahme – trotz der insgesamt kritischen Einstellung gegenüber der Planung – grundsätzlich an, dass eine Verbesserung der Wander- und Fahrradwege in Niendorf von den Bürgern des Stadtteils nicht generell auf Ablehnung stößt. Eine Ergänzung des Wegenetzes im Sinne der gesamtstädtischen Ziele ist im Plangebiet jedoch leider nicht möglich, ohne zumindest geringfügige Eingriffe in privates Eigentum vornehmen zu müssen und Veränderungen der Gegebenheiten vor Ort zu erzeugen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind verschiedene Varianten abgewogen und Festsetzungen getroffen worden, durch die die Grüne Wegeverbindung auf eine Weise realisiert werden kann, die möglichst geringe Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen auslöst. Eine Enteignung zugunsten von Grünausweisungen ist rechtlich zulässig, ist aber in Hamburg keine ausgeübte Praxis. Der Erwerb der Grundstücksteile, welche als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, sollen über freihändigen Ankauf oder die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgen. Sofern durch die Festsetzung von zum Beispiel Grünflächen, Verkehrsflächen, Gehrechten oder Erhaltungsgeboten für Bäume Vermögensnachteile entstehen, können Eigentümerinnen und Eigentümer zu dem entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuchs (§§ 39 - 44) Entschädigung verlangen.</p>
27.0	<p>21.05.2023, Paul-Sorge-Straße</p>	
27.1	<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens und nach Einsichtnahme in den Entwurf nebst Begründung zum Bebauungsplan für das Plangebiet Niendorf 93 übersenden wir Ihnen hiermit unsere Stellungnahme respektive Widerspruch zum geplanten Planinhalt. Als Bewohner der Paul-Sorge-Straße sind wir direkte Betroffene der Planinhalte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Ausführungen 27.2 – 27.9</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Der bisherige Bebauungsplan Niendorf 93 sieht nur <u>zweigeschossige</u> Wohngebäude in offener Bauweise und eine GRZ von 0,3 in der Paul-Sorge-Straße vor. Das Wohngebiet in diesem Bereich besteht derzeit vor allem aus Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäusern.</p>	
27.2	<p>1. Wir treten ausdrücklich der von Ihnen in Kapitel 4.2.8.1 falschen Darstellung entgegen, dass sich im östlichen Plangebiet "entlang der Paul-Sorge-Straße vorwiegend zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser" befinden und das Gebiet ansonsten "städtisch geprägt" (4.2.8.2) sei.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Kapitel 4.2.8.1 und 4.2.8.2 der Begründung werden redaktionell angepasst.</p>
27.3	<p>Wie bereits oben ausgeführt, ist der Bestand an der Paul-Sorge-Straße im "Niendorfer Maß" der Zweigeschossigkeit und offener Bauweise; eine Veränderung in eine viergeschossigen Bebauung zzgl. Staffelgeschosse ist ein erheblicher Eingriff und als störend zu empfinden. Diese Bebauung in der deutlich abweichenden Höhe zum Bestand nur konzentriert entlang der Paul-Sorge-Straße ist nicht das rechtlich gebotene mildeste Mittel zur Umsetzung der Nachverdichtung, zumal das Magistralenkonzept keine explizite Vorgabe der Geschossigkeit vorgibt und die geplante Nutzung die vorhandene Vorprägung im Plangebiet und Umfeld aufnehmen (5.1) sowie nur eine <i>maßvolle</i> Nachverdichtung im Bereich der U-Bahn-Station geschaffen werden soll (3.3.1.1). Daneben soll für Teilgebiete die kleinteilige Struktur erhalten bleiben; im Sinne eines Gleichheitsgrundsatzes verlangen wir dies ebenfalls für das östliche Plangebiet respektive nur geringere Veränderungen (max. Dreigeschossigkeit ohne Staffelgeschoss in offener Bauweise).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung entspricht dem von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 12.09.2019 beschlossenen Hamburger Maß - „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“. Gemäß diesen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachtenden Leitlinien soll dem mehrgeschossigen Bauen gegenüber dem Bau von Gebäudetypologien mit geringer städtebaulicher Dichte der Vorrang zukommen. Auch in städtischen Randlagen ist das Ziel, höhere bauliche Dichten zu realisieren, um benötigten Wohnraum für die wachsende Bevölkerung in Hamburg schaffen zu können. Im Bereich der außerhalb des zweiten Grünen Rings liegenden äußeren Stadt wird gerade in den durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossenen Bereichen ein hohes Potenzial gesehen, um mehr Dichte zu ermöglichen. Gemäß des räumlichen Leitbilds „Eimsbüttel 2040“ ist die Siedlungsverdichtung in fußläufiger Erreichbarkeit der Schnellbahn-Haltestellen (500 Meter Radius) besonders sinnvoll um Städtebau und öffentliche Verkehrsinfrastruktur verstärkt zu verknüpfen. In diesen Bereichen sollen daher bei der Neuplanung möglichst verdichtete, nutzungsgemischte und mehrgeschossige Bebauungen in einem urbanen Maßstab vorgesehen werden. Die sehr gut erschlossene Lage des Plangebiets unmittelbar an der U-Bahnhaltestelle Joachim-Mähl-Straße macht eine gegenüber dem bisherigen Bestand (Zweigeschossigkeit gemäß Bau-stufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen) höhere Ausnutzung der Grundstücke aus städtebaulichen Gründen notwendig, um der besonders gut erschlossenen Lage an der U-Bahnhaltestelle städtebaulich gerecht zu werden. Denn insbesondere gut erschlossene Gebiete können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, neue Wohneinheiten herzustellen ohne dabei auf Freiflächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Der Fokus der Nachverdichtung liegt dabei expli-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>zeit auf dem Teilbereich entlang der Paul-Sorge-Straße (WA 1). Straßenbegleitend soll hier eine viergeschossige Bebauung ermöglicht werden, um die oben genannten Potentiale auszunutzen. Mit einer dreigeschossigen Bebauung und einer offenen Bauweise wäre eine Nachverdichtung im angestrebten Maße nicht herstellbar. Eine mit dem Bebauungsplan Niendorf 93 vorbereitete Nachverdichtung soll auch im weiteren Verlauf der Paul-Sorge-Straße mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Niendorf 95 ermöglicht werden, um langfristig eine einheitliche Höhenentwicklung an der Paul-Sorge-Straße zu erreichen.</p> <p>Eine Viergeschossige Bebauung wird aus o.g. Gründen entlang der Paul-Sorge-Straße als angemessen erachtet.</p> <p>Die Geschossigkeit wird nicht im gesamten Bebauungsplan einheitlich, sondern in verschiedenen Abschnitten unterschiedlich festgesetzt. Für die Grundstücke an den Nebenstraßen (WA2) werden aufgrund der ruhigeren Lage und der Vorprägung die Möglichkeit einer kleinteiligeren Nachverdichtung geschaffen. Hier werden zwei bis drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.</p>
27.4	<p>Wir fordern die Einhaltung der Orientierungswerte nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet (WA), d.h. eine max. GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 für das ganze Plangebiet, um einerseits die gewünschte Nachverdichtung auf breiter Basis zu ermöglichen, aber andererseits die Nachteile nicht nur auf die Anwohner des östlichen Plangebiets abzuwälzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Plangebiet soll im WA2 die GRZ von 0,3 auf 0,4 und im WA1 auf 0,5 erhöht werden, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Eine GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung des Orientierungswertes im WA 1 wird aufgrund der Lagegunst an der Schnellbahnhaltestelle als angemessen erachtet. Die GRZ darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu 50% überschritten werden. Somit ist im WA 1 eine Versiegelung bis maximal 75% der Grundstücksfläche und im WA 2 eine Versiegelung bis maximal 60 % der Grundstücksfläche zulässig. Es wird jedoch einschränkend festgesetzt, dass Zuwegungen und Stellplätze in Wasser- und Luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, also nur Teilverseigelt werden dürfen.</p> <p>Eine solche Erhöhung der GRZ wird als erforderlich erachtet, um die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Es ist erklärtes Ziel der Bezirksentwicklung und damit auch dieser Planung, die Bebauung an diesem Standort gemäß den Konzepten der Innenentwicklung deutlich zu verdichten.</p> <p>Im Gegenzug sollen gewässerbegleitende Bereiche des Plangebietes von Bebauung freigehalten werden.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
27.5	<p>In dem Entwurf fehlt die Begrenzung der Bauhöhe nach BauGB, da im Entwurf nur die Geschossigkeit und die Möglichkeit von Staffelschossen erwähnt wird. Zur Verdeutlichung muss ebenfalls die Formulierung im Hinblick auf das zulässige Staffelgeschoss im Bebauungsplan geändert werden, da nur ein Staffelschoss pro Gebäude erlaubt sein soll. Die jetzigen Formulierungen lassen mehrere Staffelgeschosse zu. Wir bitten dies im Sinne der Planungssicherheit umzusetzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Festsetzung der Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan möglich aber nicht zwingend erforderlich. Das Privileg, nicht als Vollgeschoss zu zählen, genießt nur das oberste Geschoss, wenn es die Voraussetzungen eines nicht Vollgeschosses erfüllt, d.h. auch bei der Anordnung von mehreren Staffel- oder Atriumgeschossen übereinander zählen alle Geschosse bis auf das oberste als Vollgeschosse.</p> <p>Eine Regelung über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit den Regelungen der HBauO wird als zielführend und ausreichend erachtet.</p>
27.6	<p>2. Im Hinblick auf die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden im Gebiet Paul-Sorge- Straße schon jetzt die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts gemäß Ihres vorgelegten Lärmgutachtens des Ingenieurbüros Bergmann Anhaus überschritten.</p> <p>Es sind daher neben der Festsetzung zum Schutz vor dem Verkehrslärm nicht nur für die Neubebauung, sondern auch für die Bestandsbebauung Maßnahmen zur Abhilfe durchzuführen, um die gesundheitsschädigende Lärmbelastung zu reduzieren. Maßnahmen wären z.B. in Zusammenarbeit mit der Verkehrsbehörde ein Tempolimit auf diesen Streckenabschnitt der Paul- Sorge-Straße einzuführen oder die Übernahme der Kosten von Lärmschutzfenstern, um auch den wachsenden Verkehrslärm durch die Nachverdichtung zu kompensieren. Die Festsetzung zur Lärmreduzierung für die Neubebauung nur auf passive Maßnahmen (z.B. Doppelfassaden oder verglaste Vorbauten) führt durch die damit inhärenten erhöhten Schallpegelreflexionen für die gegenüberliegenden Straßenseiten zu einer weiteren Lärmbelastung; diese durch die o.g. Maßnahmen erhöhte Lärmbelastung wurde im Gutachten nicht berücksichtigt. Es sind daher im Bebauungsplan zusätzlich den Schall absorbierende Fassaden festzusetzen und das Gutachten in diesem Sinne nachzuschärfen sowie weitere Lärm reduzierende Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 Km/h) zu initiieren und umzusetzen. Im übrigen erscheint eine Erhöhung des Verkehrslärms/Schallreflexion durch einen neuen geschlossenen Baukörper (im Bereich WA1) mit über 50 m Breite und mindestens 22 Höhe von nur 0,9 dB (A) äußerst unrealistisch, wenn eine bisherige offene Bauweise mit max. Höhen von</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung (November 2022) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Dabei wurden auch die Auswirkungen der geplanten geschlossenen Randbebauung entlang der Paul-Sorge-Straße untersucht, insbesondere inwieweit es aufgrund zusätzlicher Reflexionen zu Pegelerhöhungen für die benachbarte Bestandsbebauung kommt.</p> <p>In der Untersuchung wurden auch die Auswirkungen von weiteren im Verfahren befindlichen oder angedachten Planungen entlang der Paul-Sorge-Straße untersucht.</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet entlang der Paul-Sorge-Straße, der Wendlohsstraße und der Joachim-Mähl-Straße (nur im Knotenpunktbereich) oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen. Für die Baufelder an den genannten Straßen sind daher Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Diese Überschreitung besteht bereits heute, auch ohne die neue Planung und die angestrebte Nachverdichtung.</p> <p>Es wurde auch geprüft, ob Festsetzungen zum Schutz der Bestandsbebauung vor den Auswirkungen der Planung erforderlich werden.. Der Bereich wurde im Rahmen der Strategischen Lärmkartierung und dem darauf aufbauenden Aktionsplan jedoch nicht als erheblich belastet identifiziert. Für die Bestandsbebauung sind daher keine Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus können Geschwindigkeitsanordnungen nicht über Bebauungsplanverfahren geregelt werden.</p> <p>Die Lärmtechnische Untersuchung wurde von verschiedenen fachlichen Dienststellen auf ihre Plausibilität geprüft. Hierzu gab es keine Bedenken</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>rd. 9 Metern vorliegt. Wir fordern Sie auf, dies zu überprüfen und bitten Sie, dass der Gutachter die konkreten Berechnungen dazu vorlegt. Da die Bestandsbauten auf der gegenüberliegenden Seite bereits jetzt in dem Lärmkorridor von über 60 dB (A) liegen, sind an diese Messungen strenge (rechtliche) Maßstäbe anzulej_en, um eine Gesundheitsgefährdung der Anwohner zu vermeiden. Eine im Nachgang rechtliche Überprüfung der durch den Neubau entstehenden zusätzlichen Lärmpegel nebst Rückbau o.ä. wäre für alle Seiten nachteilig.</p>	
27.7	<p>3. Durch den Ausbau der Paul-Sorge-Straße zur Velo-Route sind auch Parkplätze weggefallen, so dass es in den Morgen- und Abendstunden in den Straßen Seesrein und Graf-Anton-Weg zu einer Überlastung des ruhenden Verkehrs gekommen ist. Die von Ihnen geplante Bebauung im Bereich der Paul-Sorge-Straße wird diese Überlastung noch verschärfen; allein ein Häuserblock im WA1 wird die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten vorhandenen 40 öffentlichen Parkplätze (5.2.3) in Anspruch nehmen.</p> <p>Um weitere Eskalationen zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmern und (künftigen) Anwohnern zu vermeiden, ist es angezeigt, dass die Bauherren in der Festsetzung verbindlich zur Schaffung von Tiefgaragenplätzen (1 Stellplatz pro Wohnung) verpflichtet werden. Dies ist umso wichtiger, da der öffentliche Parkraum auch „verdeckte“ Park & Ride-Fahrer der U-Bahn-Haltestelle aufnehmen muss.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 4.16</p>
27.8	<p>4. Wie Sie bereits selbst in der Begründung ausführten, ist der Bestand mangelhaft mit Grün- und Freiflächen versorgt (4.4.1). Insofern ist eine Nachverdichtung im ganzen Plangebiet nur sehr maßvoll angezeigt und auch ebenfalls eine Planvariante "Bessere Einbindung des Plangebietes in das grüne Wegenetz ohne (massive) Nachverdichtung (in der Paul-Sorge-Straße)" zu erörtern.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 27.3</p> <p>Um dem Mangel an öffentlichen Grün- und Freiflächen entgegenzuwirken wird mit dem Bebauungsplan eine bessere Einbindung in das Grüne Wegenetz vorbereitet. Zu diesem Zweck werden in bestimmten Bereichen Flächen, die derzeit als Wohngebiet ausgewiesen sind, künftig planrechtlich als Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Die angestrebte Verdichtung wird als zielführend und verträglich erachtet.</p>
27.9	<p>Wir freuen uns auf den konstruktiven Dialog mit Ihnen, um auch für den Planungsbereich der Paul-Sorge-Straße eine deutlich maßvollere als die bisher von Ihnen geplante Bebauung umzusetzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Bei der Beibehaltung der jetzigen Planung können wir ein Bürgerbegehren oder rechtliche Schritte nicht ausschliessen.	
28.0	21.05.2023 Anonym keine Adresse und 21.05.2023, Graf-Anton-Weg	
28.1	<p>Wir sind als Anwohner Graf-Anton-Weg XX von der Bebauungsplanung G-Plan 93 getroffen und erheben zu folgenden Punkten unseren Widerspruch:</p> <p>Graf-Anton-Weg - Ausbau/Fertigstellung der Straße</p> <p>Der Graf-Anton-Weg soll laut den Unterlagen weiter ausgebaut bzw. fertiggestellt werden. Unter anderem wird in den Baumaßnahmen auf der Nordseite der Straße ein zweiter Bürgersteig und eine gesamte Ausbaubreite auf über 12 m vorgesehen. Wir als Anwohner stellen, auch im Hinblick auf die dadurch entstehende Verdichtung, die Notwendigkeit des geplanten Ausbaues in Frage und erheben hiermit unseren Widerspruch.</p> <p>Begründungen:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
28.2	Siehe 7.2	Siehe 7.2
28.3	Siehe 7.3	Siehe 7.3
28.4	<p>3. Tierbestand im Gebiet</p> <p>Die offenen Gräben in Stadtteil Niendorf sind ein Habitat für viele Insekten, Frösche, Kröten und Lurche, die hier die den Gärten der Häuser vorzufinden sind. Weiterhin gibt es Wildbienen und Hummeln sowie verschiedene Libellenarten in den Gärten unserer Häuser. In den Bäumen der Siedlung nisten seltene Singvögel, Spechte, Eichelhäher, etc. welche ebenfalls auf die offenen Wasserflächen im Gebiet angewiesen sind. In keinem Ihrer Gutachten wird dies berücksichtigt. Ein ornithologisches sowie ein Amphibien Gutachten ist daher zwingend notwendig zur Beurteilung des Eingriffes in die Natur des Gebietes.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung, eine Baumbestandserfassung und eine artenschutzfachliche Potentialanalyse vorgenommen. Dies ist eine übliche Vorgehensweise, um die Auswirkungen einer neuen Planung in einem baulich vorgeprägten Plangebiet abschätzen zu können.</p> <p>Die Kartierungen haben ergeben, dass im Plangebiet ganz überwiegend weit verbreitete Biotoptypen vorhanden sind. Soweit Anteile privater Gärten für die geplante Parkanlage entlang des Schippelmoorgrabens benötigt werden, bedeutet dies eine planrechtliche Änderung von Wohnbaufläche in Grünfläche. Weitere Uferbereiche von Gewässern sollen künftig durch Festsetzung vor Überbauung mit Nebenanlagen geschützt werden, um ein weiteres Heranrücken der Versiegelung an die Gewässer zu verhindern. Die beabsichtigten Festsetzungen entlang der Fließgewässer bedeuten gegenüber dem geltenden Planrecht einen stärkeren Schutz vor Überbauung. Auf den Privatgrundstücken bleiben zudem auch künftig Gartenflächen erhalten.</p> <p>Durch planerische Festsetzungen wie die Dachbegrünung werden zudem auf Neubauten neue Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen, die</p> <p>In der Gesamtbewertung wird daher davon ausgegangen, dass die beabsichtigten Festsetzun-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		gen das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausreichend berücksichtigt und keine erheblichen Eingriffe verbleiben.
28.5	<p>4. Städtebauliche Aspekte / Denkmalschutz Für die Besiedlung des Moorgebietes Niendorf Ende der 60-er – bis Mitte der 70-er Jahre sind die offenen Entwässerungsgräben in fast allen Straßen charakteristisch. Die Durchmischung von 2-geschossiger und 3–4-geschossiger Bauweise ist ebenfalls typisch für dieses Viertel. Durch eine uniforme Geschossigkeit in allen Bereichen droht der „Flair“, die Attraktivität der Siedlung verloren zu gehen. Der Ensemble Schutz muß auf jeden Fall erhalten bleiben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Es besteht ebenso wenig ein Ensembleschutz. Auch die Entwässerungsgräben stehen unter keinem besonderen Erhaltungsschutz. Es wird kein Anlass gesehen, an dieser Situation etwas zu ändern. Die Geschossigkeit wird nicht im gesamten Bebauungsplan einheitlich, sondern in verschiedenen Abschnitten unterschiedlich festgesetzt. Im Bereich der Paul-Sorge-Straße wird aufgrund der Lagegunst an der U-Bahnhaltestellen und der größeren Straße vier Vollgeschosse, für die Grundstücke an den Nebenstraßen (WA2) aufgrund der ruhigeren Lage und der Vorprägung zwei bis drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das alte Planrecht setzte im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Auch nach altem Planrecht ist es bereits zulässig, die Grundstücke neu zu bebauen und alte Gebäude dafür abzubauen.</p>
28.6	Siehe 7.4	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.4</p>
28.7	Siehe 7.5	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.5</p>
28.8	Siehe 7.6	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.6</p>
28.9	<p>8. Fazit Die Entscheidung, den Graf-Anton-Weg auszubauen, ist vor mehreren Jahrzehnten gefallen. Die Zeiten haben sich geändert. So haben wir heute massiv die Aufgabe, Klimawandel und Städtebau wirksam zu kombinieren. Im Graf-Anton-Weg ergibt sich die Chance, durch eine erneute Abwägung, z.B. durch weniger Versiegelung, mehr für die Zukunft zu erreichen. Ich erwarte Ihre Stellungnahme zu meinem Widerspruch.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.7</p>
29.0	21.05.2023, Paul-Sorge-Straße	
29.1	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen erheben wir zu folgenden Punkten unseren Widerspruch: Graf-Anton-Weg - Ausbau/Fertigstellung der Straße Der Graf-Anton-Weg soll laut den Unterlagen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>weiter ausgebaut bzw. fertiggestellt werden¹. Unter anderem wird in den Baumaßnahmen auf der Nordseite der Straße ein zweiter Bürgersteig und eine gesamte Ausbaubreite auf über 12 m vorgesehen. Wir als Anwohner stellen, auch im Hinblick auf die dadurch entstehende Verdichtung, die Notwendigkeit des geplanten Ausbaues in Frage und erheben hiermit unseren Widerspruch.</p> <p>Begründungen:</p>	
29.2	<p>1. Neue Zeiten brauchen manchmal neue Lösungen</p> <p>Die Entscheidung, den Graf-Anton-Weg auszubauen, ist vor mehreren Jahrzehnten gefallen und aus damaliger Sicht sicherlich begründet. Die Zeiten haben sich geändert. So haben wir heute massiv die Aufgabe, Klimawandelbekämpfung und Städtebau wirksam zu kombinieren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.7</p>
29.3	<p>Die Begründung, dass durch höhere Bebauungsdichte auch eine höhere Parkplatz/ Stellplatzdichte notwendig sein wird, und damit breitere Fahrbahnen notwendig sein werden, steht im direkten Widerspruch zu der Nähe zur U-Bahn Joachim-Mähl-Str. und zum Fahrradschnellweg Paul-Sorge-Straße. Das Ziel der Hamburger Klimapolitik im Angesicht des Klimawandels und der gewünschten CO₂- Neutralität sollte der Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel oder das Fahrrad zu sein – gerade hier gibt es dafür die besten Voraussetzungen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Verbreiterung des Graf-Anton-Weges soll nicht eine höhere Parkplatzdichte ermöglichen, sondern die Anlage eines Gehweges auf der nördlichen Straßenseite. Siehe auch Punkt 29.4</p>
29.4	Siehe 7.2	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.2</p>
29.5	Siehe 7.3	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.3</p>
29.6	Siehe 7.4	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.4</p>
29.7	Siehe 7.5	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.5</p>
29.8	Siehe 7.6	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.6</p>
30.0	21.05.2023, Seesrein und 22.05.2023, Seesrein	
30.1	<p>Der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf¹ entnehmen wir, dass die allgemeinen Ziele die Nachverdichtung des Wohngebietes, die Realisierung öffentlicher Wegeverbindungen und die Lückenschließung bei den Grünverbindungen sind. Darüber hinaus sollen als Beitrag zum</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Umweltschutz folgende Ziele berücksichtigt werden (Abschnitt 4.1.4, Tabelle 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Wiederherstellung des Bodens zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • Abwehren schädlicher Bodenveränderungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen • Vermeidung von Beeinträchtigungen, die den Boden in seiner natürlichen Funktion einschränken • Schutz des Klimas (Erhaltung und Pflanzung von Bäumen sowie Dachbegrünung für lokales Klima) • Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen (Festsetzung einer Mindestbegrünung) 	
30.2	<p>Für uns ist leider nicht nachvollziehbar, wie sich der Ausbau des Graf-Anton-Weges sowie die Beseitigung der Engstelle im Seesrein mit oben genannten Zielen vereinbaren lässt. Insbesondere im Seesrein sehen wir keine Notwendigkeit der Verbreiterung des Fußweges. Die dafür entstehenden Kosten inklusive der Kosten zum Erwerb der Grundstücksanteile sollten aus unserer Sicht für perspektivisch wichtigere Vorhaben zum Umweltschutz im Viertel genutzt werden.</p> <p>Laut der verkehrstechnischen Untersuchung ist weder im Seesrein noch im Graf-Anton-Weg eine Zunahme der Gesamtverkehrsmengen zu erwarten (Abschnitt 4.2.2.22). Der vorhandene Fußweg im Seesrein wird derzeit nicht übermäßig frequentiert und uns sind keine Konflikte zwischen Fußgängern bekannt. Somit wird aus unserer Sicht auch in Zukunft die derzeitige Breite ausreichend sein.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.6, 7.7, 9.1</p>
30.3	<p>Gemäß der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs führt die Festsetzung des Bebauungsplanes zu einer höheren Versiegelung als nach geltendem Planungsrecht zulässig (Abschnitt 4.2.3.2). Es sollte aus unserer Sicht somit angestrebt werden, die negativen Folgen der angestrebten Nachverdichtung insbesondere für die Schutzgüter Klima, Fläche und Boden so gering wie möglich zu halten. Sowohl im Graf-Anton-Weg als auch im Seesrein sind die auszubauenden Flächen derzeit begrünt. Der Boden ist nicht versiegelt, der Graben im Graf-Anton-Weg erlaubt sogar eine Sammlung und Versickerung des Regenwasser. Auch wenn im Planungsgebiet zukünftig die Gehwege wasserdurchlässig angelegt werden sollen, ist eine begrünte Fläche in Hinblick auf die Versickerung und Speicherung von Regenwasser zu bevorzugen. Darüber hinaus hat die Beseitigung des Baum- und Gehölzbestandes</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.3, 7.4 und 7.7</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Auswirkungen auf die Tierwelt bzw. Artenvielfalt.</p> <p>Auch in Hinblick auf die zu erwartende Erhöhung der Hitze- und Starkregenereignisse sollte das Ziel der Stadt Hamburg sein, so viel wie möglich Grünflächen zu erhalten. Insbesondere im Seesrein ergibt sich für uns kein plausibler Grund, die Straßenverkehrsflächen zu erweitern. Da bereits jetzt gemäß der Starkregenhinweiskarte bei den im Seesrein betroffenen Grundstücken die Gefahr der Überflutung der Grundstücke besteht, würde ein um 2m verbreiteter Gehweg ohne Begrünung das Risiko der Überflutung bei zunehmenden Starkregenereignissen sogar noch weiter erhöhen.</p> <p>Aus unserer Sicht berücksichtigt das Konzept entgegen der Aussage in der Begründung nicht die Interessen der heutigen Grundstückseigentümer. Es ist unter Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels nicht mehr zeitgemäß, unnötigerweise vorhandene Grünflächen zu beseitigen bzw. zu versiegeln (und wenn es nur schmale Streifen wie im Seesrein und Graf-Anton-Weg sind).</p>	
30.4	<p>Die Erhöhung der zulässigen Versiegelungsfläche um 8% und die gleichzeitige Forderung, verstärkt auf Dachbegrünung zu setzen, stehen für uns in Widerspruch, weil es eine Verschwendung von Ressourcen ist. Alle Materialien müssen unter Verwendung von Energie erzeugt, transportiert und verbaut werden. Auch wenn ein hoher Anteil regenerativer Energie eingesetzt werden sollte, wird dennoch unnötig CO₂ in die Atmosphäre freigesetzt. In diesem Zusammenhang begrüßen wir generell zusätzliche Dachbegrünungen, weil sie zusätzliche Grünflächen mit allen Vorteilen bedeuten.</p> <p>Es geht aus der Begründung leider nicht hervor, was die zusätzlichen 8% Versiegelung für die Gesamtversiegelung bedeuten. Im ungünstigen Fall würde der Bereich, der derzeit mit 40-60% als mäßig versiegelt gilt (Abschnitt 4.2.4.1), einen Versiegelungsgrad von 60-80% - hochversiegelt erreichen, was aus unserer Sicht nicht erstrebenswert sein sollte. Es sollte mittel- bis langfristig das Ziel sein, noch weitere Flächen zu entsiegeln und entsprechend zu begrünen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Plangebiet soll im WA2 die GRZ von 0,3 auf 0,4 und im WA1 auf 0,5 erhöht werden, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Eine GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung des Orientierungswertes im WA 1 wird aufgrund der Lagegunst an der Schnellbahnhaltstelle als angemessen erachtet. Die GRZ darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu 50% überschritten werden. Somit ist im WA 2 eine Versiegelung bis maximal 75% der Grundstücksfläche und im WA 2 eine Versiegelung bis maximal 60 % der Grundstücksfläche zulässig. Es wird jedoch einschränkend festgesetzt, dass Zuwegungen und Stellplätze in Wasser- und Luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, also nur Teilverseiegelt werden dürfen.</p> <p>Eine solche geringfügige Erhöhung der GRZ wird als erforderlich erachtet, um die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen.</p>
30.5	<p>Etwaige Verbreiterungen der Straßen für den motorisierten Verkehr werden unserer Ansicht nach auch mehr Verkehr nach sich ziehen und so das Risiko von Unfällen erhöhen. Dies ist zwar in der aktuellen Planung nicht vorgesehen, wir möchten dennoch einen Vorschlag</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die festgesetzten Straßenerweiterungsflächen sollen nicht der Verbreiterung der Fahrspuren für Kfz dienen, sondern der Verbesserung der Fuß- und Radwege.</p> <p>Eine Erhöhung des Autoverkehrs kann sich</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>machen. Wir würden eher einen Rückbau zu Gunsten von zusätzlichen Grünflächen und eine weitere Verkehrsberuhigung begrüßen, insbesondere auch für junge Familien mit ihren Kindern. Die sich allgemein abzeichnende geringer werdende Nutzung von privaten PKWs und die dringende Notwendigkeit einer Verkehrswende inklusive einer verstärkten Attraktivität öffentlicher Verkehrsmittel stehen auch</p>	<p>durch mehr Wohneinheiten im Plangebiet ergeben. Die Straßen sind laut verkehrstechnischem Gutachten jedoch auch bei einer prognostizierten Erhöhung des Autoverkehrs ausreichend ausgebaut.</p>
30.6	<p>im Gegensatz zu Ihren Planungsvorschlägen. In der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird festgestellt, dass ein Zeitraum zur konkreten Umsetzung der endgültigen Herstellung der gesamten Bebauungsplänen momentan unbekannt ist. Es soll lediglich durch die Festsetzung des Vorkaufsrecht gesichert werden. Für ein lebenswertes, grünes Viertel sollte die Stadt Hamburg im Interesse des Umweltschutzes auch auf die Sicherung des Vorkaufsrecht verzichten, um somit tatsächlich der Aussage, dass die Interessen der heutigen Grundstückseigentümer gewahrt werden (Abschnitt 5.9), gerecht zu werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 30.1 bis 30.5</p>
31.0	<p>Bürger 31, 21.05.2023, Anonym, keine Adresse</p>	
31.1	<p>Die Herangehensweise der Stadtplanung bzgl. einer so genannten „maßvollen Nachverdichtung“ entsprechen überhaupt gar nicht unseren Vorstellungen von Naturschutz, Hege und Pflege der Natur. Und schon gar nicht maßvoll! Eigentümer zu enteignen, welche sich seit Jahrzehnten engagieren, bienenfreundliche Bepflanzungen und Begrünung zum Naturschutz herstellen, alten Baumbestand pflegen und Vogelarten (beispielsweise den dort beheimateten Eisvogel)schützen, ist kontraproduktiv und ist ein erheblicher Eingriff in eine friedliche Natur. Einzig, um einen unnötigen Weg zu erstellen, der voraussichtlich nicht genutzt wird (wie z.B.: Wanderweg Graf-AntonWeg/Paul-Sorge Straße /Herzog-BrunoWeg). Darüber hinaus sind die bereits bestehenden Wege ungepflegt, nicht bienenfreundlich gestaltet und tragen nicht zum Naturschutz bei. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke führen einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Gewässer und der dort bestehenden Natur. Die Zerstörung dieser, für die die Herstellung einer sogenannten „maßvollen Umgestaltung“, steht in keinem Verhältnis und darf unter keinen Umständen umgesetzt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 1.4</p> <p>Die Ausweisung neuer Grünflächen/ Parkanlagen bedeutet keine Zerstörung der Natur. Vielmehr werden diese Bereiche langfristig und dauerhaft einer nach geltendem Planrecht bis dicht an die Gewässer möglichen zusätzlichen Bebauung entzogen.</p> <p>Eine Enteignung zugunsten von Grünausweisungen ist rechtlich zulässig, ist aber in Hamburg keine ausgeübte Praxis. Der Erwerb der Grundstücksteile, welche als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, sollen über freihändigen Ankauf oder die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgen. Den Eigentümern verbleiben auf ihren Grundstücken Gartenflächen in ausreichender Größe, die auch weiterhin lebendige und vielfältige Bepflanzungen ermöglichen.</p> <p>Die bestehenden Abschnitte der grünen Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens sind schon jetzt wichtige Erholungsflächen im Umfeld des Plangebiets. Die Bedeutung dieser Grünverbindung wird zunehmen, sobald durch den beabsichtigten Lückenschluss eine größere Durchgängigkeit erreicht wird. Das langfristige Planungsziel besteht darin, eine Verbindung vom Ohmoor bis zum Kollauwanderweg herzustellen. Einer solchen übergeordneten Grünverbindung wird eine gesamtstädtische Bedeutung zugemessen (vgl. Fachkarte „Grün vernetzen“ des</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		Landschaftsprogramms). Die Unterhaltung außerhalb des Plangebiets liegender Grünflächen ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.
32.0	21.05.2023, Graf-Anton-Weg	
32.1	die Planung des Bauleitplanes Niendorf 93 zeigt erneut die unzureichende Voraussicht der leitenden Politik in Niendorf. Das Verpassen der Stadt von Vorkaufsrechten bei Grundstücksverkäufen Gebrauch zu machen, um ihre Vorhaben langfristig und ohne Benachteiligung einzelner durchzusetzen. Diese unzureichende Voraussicht und Planung soll jetzt ganz selbstverständlich durch Enteignung eines Niendorfer Nachbarn ausgeglichen werden. Diese Art von Politik ist unvorstellbar und zeigt das mangelnde Verständnis der Politiker von den Gedanken der Bevölkerung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 3.1, 3.2, 18.1
32.2	Darüber hinaus stellt sich die Frage welche Notwendigkeit der Bebauungsplan 93 darstellt, da der Wanderweg mit einer Distanz von 50 Metern jeweils parallel von 2 Straßen begleitet wird (Joachimahlstraße + Seesrein, Graf-Anton-Weg), welche für Fahrräder sowie Fußgänger mehr als ausreichend ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 1.2, 17.1
32.3	Dies wirft Fragen an der Haushaltsplanung unserer lokalen Politik in Niendorf auf, welche es verpassen generelle Gehwegpflege und Instandhaltung zu betreiben um sich unter anderem auf die alternde Bevölkerung einzustellen und Stolperfallen zu beseitigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterhaltung außerhalb des Plangebiets liegender öffentlicher Flächen ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.
32.4	Darüber hinaus ist die Frage zu stellen, welcher grüne Gedanke mit diesem Bebauungsplan verfolgt wird. Derzeit stellt der offene Graben, eingeschlossen von Privatgrundstücken, ein größtenteils ungestörten Lebensraum, welcher durch seine Wildblumen für Bienen sowie auch mit seiner Artenvielfalt für Füchse und andere seltene Bewohner Niendorfs einen Lebensraum dar. Aus diesen oben genannten Gründen ist die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Zumutung für die Anwohner und Lebewesen der Umgebung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 1.4
33.0	21.05.2023, Seesrein	
33.1	Dieses Projekt ist ein Albtraum für jeden Grundstücksbesitzer - ein Wanderweg mitten durch den Garten mittels Zwangsenteignung. In Niendorf hat man das Glück, in einem sehr grünen und schönen Stadtteil zu leben. Wanderwege tragen natürlich zu diesem Bild bei. Aber für ca. 350 Meter Wanderweg, die Gärten einer ganzen Straße zu bebauen ist mir unbegreiflich. Wohlgermerkt ein Wander- und Fahrradweg mit 5 Zugängen auf dieser kurzen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 1.2, Sowohl für die Nord-Süd als auch die Ost-West-Wegeverbindung wurden alternative Querungen geprüft. Die im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Wegeverbindung ist das Ergebnis dieser Prüfung.

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Strecke, welche alle über Grundstücksgrenzen ziehen.	<p>Eine Enteignung zugunsten von Grünausweisungen ist rechtlich zulässig, ist aber in Hamburg keine ausgeübte Praxis.</p> <p>Der Erwerb der benötigten Grundstücksteile kann entweder über den freihändigen Ankauf oder über das der Stadt mit dem neuen Planrecht zustehende Vorkaufsrecht im Falle eines Eigentümerwechsels und Verkaufs des Grundstücks erfolgen. Die geplante Festsetzung von Grünflächen bedeutet nicht die „Bebauung der Gärten einer ganzen Straße“. Ganz überwiegend umfassen die Festsetzungen bereits bestehende öffentliche Fläche. Diese besitzt jedoch keine eigenständige Erschließung. Für die Sicherstellung der Unterhaltung muss die Stadt daher bisher private Flächen überfahren. Diese dauerhaft nicht tragfähige Situation soll durch die Festsetzungen des neuen Planrechts behoben werden. Zudem wird die bestehende öffentliche Fläche in ihrer Breite als nicht ausreichend angesehen, um eine langfristig qualitätvolle Gestaltung der Wegeverbindung bei gleichzeitig ausreichender Fläche für den Gewässerlebensraum gewährleisten zu können.</p> <p>Die Durchwegung wurde so gelegt, dass eine Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke gewahrt bleibt. Bei dem angestrebten Ziel einer West-Ost- und einer Nord-Süd-Verbindung ergeben sich zwangsläufig bereits 4 notwendige Anbindungspunkte. Für die Begründung der 5. Anbindung siehe Punkt 25.1.</p> <p>Bezüglich der angestrebten Wegebreiten siehe Punkt 25.1</p>
33.2	<p>Enteignungen sind zulässig wenn das Vorhaben dem Wohl der Allgemeinheit dient. In diesem Fall besteht jedoch überhaupt keine Notwendigkeit für dieses Projekt. Es gibt zahlreiche Wanderwege in kürzester Distanz und das Niendorfer Gehege ist ein Katzensprung entfernt.</p> <p>Ein Projekt, für das es keine Notwendigkeit gibt und auch keine Nachfrage herrscht. Hierfür wird allen Bewohner des Seesreins und der Joachim-Mähl-Straße ihre Privatsphäre und Teile des Gartens genommen. Garagen und Schuppen müssen abgerissen und jahrelang gepflegte Pflanzen werden zerstört. Das der Staat in diesem Maße ungehindert in das Privateigentum so vieler Menschen eingreifen kann hätte ich nicht gedacht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe 15.4 und 33.1</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch die vom Einwander angesprochenen, in der Umgebung bestehenden Wanderwege in der Vergangenheit durch Ankauf von Privatflächen entwickelt wurden. Dieses Wegenetz bleibt ohne den beabsichtigten Lückenschluss, der über den Bebauungsplan Niendorf 93 planerisch abgesichert werden soll, jedoch dauerhaft unvollständig.</p>
33.3	<p>Es ist sehr schade machtlos zusehen zu müssen, wie Politiker scheinbar wahllos die Verwirklichung eines ungewollten Projektes erzwingen. Zum großen Nachteil der Bewohner.</p> <p>Keiner der Politiker, die in dieses Projekt in-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung einer Grünen Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens basiert auf seit Jahrzehnten öffentlich bekannten, gesamtstädtischen Planungszielen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	volviert sind, haben einen Funken Verständnis oder Berücksichtigung für die Lage der Anwohner gezeigt.	Vgl. hierzu Punkt 33.1
34.0	21.05.2023, keine Adresse	
34.1	<p>Graf-Anton-Weg - Ausbau/Fertigstellung der Straße</p> <p>Der Graf-Anton-Weg soll laut den Unterlagen weiter ausgebaut bzw. fertiggestellt werden. Unter anderem wird in den Baumaßnahmen auf der Nordseite der Straße ein zweiter Bürgersteig und eine gesamte Ausbaubreite auf über 12 m vorgesehen. Ich als Anwohnerin stelle die Notwendigkeit des geplanten Ausbaues in Frage und erhebe hiermit meinen Widerspruch.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
34.2	<p>Laut der ausgelegten Verkehrstechnische Untersuchung Niendorf vom 14.03.2023 wird der Graf- Anton-Weg im Bestand und in der Prognose mit der niedrigsten Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) mit A bewertet. In der Schlussfolgerung werden Aus- und Umbauten an der Verkehrsinfrastruktur im Planungsgebiet als nicht erforderlich eingestuft. Damit sehe ich folglich auch keinen Grund für den geplanten Straßenausbau.</p> <p>Die bestehende Straßenstruktur zeigt, dass die Kraftfahrzeuge sich gut an die vorgegeben 30 km/h halten. Dies ist vor allem in Hinblick auf den stark frequentierten Spielplatz positiv. Eine Verbreiterung der Straße würde zu höheren Fahrgeschwindigkeiten verleiten und eine Gefährdung für die Kinder darstellen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.2 und 7.5
34.3	<p>Weiterhin müssen bei der Verbreiterung der Straße, laut Baumgutachten, schützenswerte Bäume gefällt und Gehölze wie Hecken etc. im erheblichen Umfang beseitigt werden. Das hat Auswirkungen auch auf die vorhandene artenreiche Tierwelt. Im Kontext der globalen Klimaerwärmung und in Abwägung der Notwendigkeit ist dieser Eingriff in das bestehende Ökosystem nicht vertretbar.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.3
34.4	<p>Eine Verbreiterung der Straße würde zudem den Flächenverbrauch deutlich erhöhen (bis zu 60%).</p> <p>Aus meiner Sicht ist dieser zusätzliche Flächenverbrauch nicht vertretbar. Die zusätzliche Versiegelung wird sich negativ auf das Mikroklima durch z.B. starke Erhitzung und Reflexion der erweiterten Asphaltdecke und Gehwegplatten auswirken.</p> <p>Zudem muss zukünftig mit einer weiteren Zunahme von Starkregen gerechnet werden, wie dem Presseportal der Stadt Hamburg zu entnehmen ist. (siehe: Presseportal der Stadt Hamburg, Wo drohen Wolkenbrüche? Hamburg veröffentlicht Starkregenhinweiskarte, 3.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.4

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Juni 2021) Auch unter diesem Aspekt, halte ich eine Erhöhung der Versiegelung auch in Bezug auf die Erhöhung der prozentualen Bebauungsmöglichkeit von 30 % auf 40 % für höchst problematisch und nicht zukunftsorientiert.	
34.5	Aus heutiger Sicht kann ich die Notwendigkeit des vor Jahrzehnten geplanten Ausbaus des Graf-Anton-Wegs nicht nachvollziehen. Die Zeiten haben sich geändert. So haben wir heute massiv die Aufgabe, Klimawandel und Städtebau wirksam zu kombinieren. Im Graf-Anton-Weg ergibt sich die Chance, durch eine erneute Abwägung, z.B. durch weniger Versiegelung, mehr für die Zukunft zu Erreichen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.7
35.0	Bürger 35, 21.05.2023, Anonym, keine Adresse	
35.1	Ich denke dass ein Belassen der Fläche in der aktuellen natürlichen Form viel sinnvoller ist, als diese zu einer extrem kurzen und schmalen Anlage für Besucher umzubauen. Dort leben jetzt noch viele Tiere einigermaßen ungestört, was eine Seltenheit in Hamburg darstellt. Bei Zugang von Personen sind viele der Brutplätze durch Müll und Lärm gefährdet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 1.2, 1.4 und 24.1
35.2	Auch die Querverbindungen aus dem Seesrein und der Joachim Mähl Straße sollen teils direkt an Hauswänden und Fenstern entlang gehen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass dies auch nur eine einzelne Person befürworten kann oder sich dabei wohlfühlt. Weder als BewohnerIn noch als SpaziergängerIn	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 37.3
35.3	Zudem muss man einfach sagen, dass dieser schmale Streifen über wenige Meter den Aufwand und die Konsequenzen und Implikationen echt nicht wert sein kann - aus folgenden Gründen: Niendorf hat viele Grünflächen und die Niendorfer werden diese kleine alternative niemals in Betracht ziehen. Auch eine Verbindung zwischen Paul-Sorge Straße und Wendlohstr. Ist kein Mehrwert, durch die bereits existierenden und Fußgänger- und Radfahrer-freundlichen Parallelverbindungen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 1.2
35.4	Eine Enteignung, Nutzungseinschränkungen und Abriss von teils existierenden Anbauten steht in wirklich gar keinem Verhältnis zu einem nicht zu erkennenden Mehrwert für die Menschen aus Niendorf und für diese Menschen sind die VertreterInnen der Stadt und des Bezirks verantwortlich. Man sollte sich für und nicht entgegen dieser Menschen Einsetzen.	Siehe 15.4 und 35.3 Die Wegeverbindungen wurden planerisch so festgesetzt, dass keine bestehenden Wohngebäude abgerissen werden müssen. Der generelle Nutzen öffentlicher Grünflächen für die Menschen aus Niendorf wird in mehreren Einwendungen grundsätzlich bestätigt, da mehrfach angemerkt wird, Niendorf habe im direkten

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		Umfeld bereits gute Wanderwege. Diese sind aber in der Vergangenheit auf die gleiche Weise entwickelt worden, wie es nun auch im BPlangebiet des Bebauungsplanes Niendorf 93 vorgesehen ist.
36.0	22.05.2023, Seesrein über RA	
36.1	<p>Der Bebauungsplanentwurf Niendorf 93 entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>1. Bebauungsplan nicht erforderlich gemäß §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Niendorf 93 ist nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne, die aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht umsetzungsfähig sind (Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 22. November 2021 — 1 KN 13/16 —, Rn. 68, juris und auch Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB; Stand Februar 2021, § 9 Rn. 35).</p> <p>Die fehlende Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Umstand, dass für die Ausweitung der öffentlichen Grünfläche eine Teilfläche des Grundstückes unserer Mandanten in Anspruch genommen werden müsste, durch die Reihenhäuser unserer Mandanten erschlossen werden. Insbesondere das Reihenhaus mit der Hausnummer XX ist von der Ausweisung der Parkanlage betroffen, eine "Ecke" des Reihenhauses und die Parkanlage überschneiden sich. Die Planung der Parkanlage, wie sie der Bebauungsplan Niendorf 93 vorsieht, führt zum vollständigen Verlust der Zugänge zu den Reihenhäusern unserer Mandanten, die an der nördlichen Gebäudeseite im erhöhten Eingangsbereich liegen.</p> <p>Nördlich der Grundstücksgrenze befindet sich der Schauweg des Schippelsmoorgrabens, der zu der privaten, höher liegenden Zuwegung durch einen Mauerversatz und Zaun abgegrenzt ist. Damit ist auch der Hochwasserschutz gewährleistet. Die Erweiterung der Parkanlage kann ohne Inanspruchnahme der Grundstücke unserer Mandanten allein durch Aufstellung des Bebauungsplanes Niendorf 93 nicht erfolgen, sodass der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig ist.</p> <p>Wir verweisen ergänzend auf die im Rahmen der Töb bereits abgegebenen kritischen Stellungnahme des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen, die wir als</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe 16.1</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Anlage 1 beifügen.	
36.2	<p>2. Festsetzung des Grünstreifens abwägungsfehlerhaft Die Festsetzung des Grünstreifens über die Grenze des Grundstückes unserer Mandanten ist abwägungsfehlerhaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, stellt inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Ziel der Planung und Eingriff in die privaten Eigentümerinteressen müssen miteinander im Verhältnis stehen. (Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 22. November 2021 — 1 KN 13/16 —, Rn. 100, juris). Der Verstoß gegen das Abwägungsgebot ergibt sich aus dem Umstand, dass die Schaffung des Grünstreifens durch den Bebauungsplan Niendorf 93 ohne Inanspruchnahme des Grundstückes unserer Mandanten möglich ist, während für unsere Mandanten die derzeitige Planung den vollständigen Verlust der Zugangsmöglichkeit zu ihren Reihenhäusern bedeutet. Der Grünstreifen müsste auf den Bereich außerhalb der Grundstücke reduziert werden. Für den hier bestehenden Schauweg am Schippelsmoorgraben war dieser Grundstücksstreifen bereits 1982, vor der Errichtung der Wohnanlage unserer Mandanten, an die FHH für einen möglichen Wanderweg abgetreten worden. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan ein Baufenster ausgewiesen, welches außerhalb der Bestandsgebäude unserer Mandanten liegt, sodass im Falle wesentlicher Umbaumaßnahmen oder einer Zerstörung des Gebäudes ein Wiederaufbau an gleicher Stelle nicht mehr möglich ist. Im Falle einer Beibehaltung der jetzigen Planung wird durch den Bebauungsplan in erheblichem Maße in die privaten Eigentümerinteressen eingegriffen, obwohl sich die hoheitliche Zielsetzung ohne jeglichen Eingriff in die Eigentümerinteressen unserer Mandanten realisieren ließe, somit ist der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Der Einschätzung die Festsetzung des Grünstreifens über die Grenze des angesprochenen Grundstückes sei abwägungsfehlerhaft wird nicht gefolgt. Wie oben (in 36.1.) beschrieben ist, kann eine Wegeverbindung vorläufig, auch ohne Inanspruchnahme des Teilgrundstückes Seesrein XX-XX, hergestellt werden. Gleichwohl muss ein Bebauungsplan auch Ziele für die langfristige Entwicklung setzen, die erst mit der Neubebauung auf einem Grundstück zum Tragen kommen können. Hier wird bei der Abgrenzung der neuen Festsetzungen davon ausgegangen, dass grüne Wegeverbindungen, wie sie der Bebauungsplan Niendorf 93 planerisch vorbereitet, im Zuge der Mobilitätswende und vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen zunehmend an Attraktivität gewinnen werden und daher höheren Anforderungen an Qualität und Breite gerecht werden müssen. So erscheinen die bestehenden Wegeabschnitte westlich des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Niendorf 80-Schnelsen 81 (festgestellt 2001), wo man die Grünflächenausweisung überwiegend auf der Fläche der ursprünglich zugeschnittenen Gewässerparzelle festgesetzt hatte, schon bei der heutigen Nutzungsintensität eher beengt. Entsprechend wird beim aktuellen Planverfahren im gesamten Plangebiet eine gleichmäßige Verbreiterung gegenüber dem früheren Zuschnitt der öffentlichen Gewässerparzelle planerisch vorbereitet. Bei einer Neubebauung wäre in Zukunft auf die planrechtliche Ausweisung als öffentliche Grünfläche Rücksicht zu nehmen. Grundsätzlich gilt, dass bestehende Gebäude und deren Zuwegungen Bestandsschutz genießen. Das gilt auch für die Zuwegungen der Reihenhäuser im Seesrein. Die Planung führt daher nicht zu einem Verlust der Zugangsmöglichkeiten zu den bestehenden Reihenhäusern. Für die Umsetzung des Grünstreifens in geplanter Breite wäre ein Ankauf durch die FHH erforderlich. Der Erwerb der Grundstücke/Grundstücksteile, welche als öffentliche Flächen festgesetzt sind, soll über freihändigen Ankauf oder Vorkaufsrecht erfolgen. Da es sich bei dem Grundstück und den Reihenhäusern um eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) handelt wird ein Ankauf durch die FHH und eine tatsächliche Umnutzung des nördlichen Grundstücksteils zu einer öffentlichen Grünfläche unter diesen Rahmenbedingungen tatsächlich</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		eher mittel- bis langfristig erwartet. Zudem ist keine Umwandlung der Fläche nördlich der Gebäude zu einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen, solange die vorhandenen Reihenhäuser bestehen bleiben. Die Zuwegung zu den Eingängen bliebe somit erhalten. Eine Umsetzungsmöglichkeit ergäbe sich z.B. in dem Fall, dass es zu einem Abriss der Reihenhäuser und einer Neubebauung kommt.
36.3	<p>3. Rechtswidrige Festsetzung der Gestaltungsbedingungen Ein rechtswidriger Eingriff in die privaten Eigentümerbefugnisse ergibt sich aus der kleinteiligen Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Gestaltung des Grundstückes. Die Verordnung enthält eine Verpflichtung zur Gestaltung der Dachflächen, zur Art und Weise der Herstellung von Gehwegen und Stellplätzen, zur Beschaffenheit der Grundstücksbeleuchtung und zum Anbringen von Nistkästen, vgl. unter anderem § 2 Ziffern 10, 11,13,14,17 und 18 der Verordnung über den Erlass des Bebauungsplanes, Stand 21. März 2023. Für eine kleinteilige Gestaltung der Grundstücke gibt es weder im Baugesetzbuch noch in der Hamburgischen Bauordnung eine Rechtsgrundlage. Mittels § 9 BauGB können zwar Flächenfestsetzungen getroffen werden, die Gestaltung des Baukörpers oder der Außenanlagen ist jedoch nicht vorgesehen. § 81 Abs. 2 a HBauO bietet ebenfalls keine Rechtsgrundlage. Durch § 81 Absatz 2 a HBauO wird der Senat ermächtigt, zur Erreichung baugestalterische Ziele durch Rechtsverordnung Vorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen oder sonstigen Anlagen zu erlassen, insbesondere über die Gebäude-, Geschoss- und Traufhöhe, die Auswahl der Baustoffe und Farben der Fassaden und sonstiger von außen sichtbare Bauteile, die Zahl, Größe, Anordnung und Ausführung von Fenstern oder sonstigen verglasten Bauteilen sowie von Hauseingängen, und die Art, Ausführung und Neigung von Dächern.</p> <p>Die Art und Weise der Herstellung von Gehwegen und Stellplätzen, die Verpflichtung zum Anbringen von Nistkästen und zur Beschaffenheit der Grundstücksbeleuchtung sind davon nicht umfasst. Zwar ist die Aufzählung in § 81 Abs. 2 a HBO nicht abschließend, durch die Verordnungsermächtigung sollen jedoch nur Gestaltungsmöglichkeiten für „wesentliche Bauteile“ geschaffen werden, wie sich aus der Darstellung ergibt. Eine kleinteilige Gestaltung</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 16.3</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>der Grundstücke ist nicht umfasst, sodass die Gestaltungsbedingungen der Verordnung rechtswidrig sind.</p> <p>Auch § 9 Abs. 3 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 4 des Hamburgischen Ausführungsgesetzes zum Naturschutzgesetz stellt keine geeignete Rechtsgrundlage für die Gestaltungsbedingungen dar. Durch die Vorschriften können zwar Festsetzungen zum Naturschutz getroffen werden, jedoch beziehen sich die Vorschriften nicht auf die Verpflichtung privater Grundstückseigentümer, sondern auf allgemeine naturschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan.</p>	
36.4	<p>4. Verstoß gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist Ausprägung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Der Bebauungsplan muss unter voller Ausschöpfung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 sowie der BaUNVO die -auch die vorgefundenen- Probleme und Konflikte lösen (Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/ Krautzberger; BauGB; Stand Februar 2021, § 1 Rn. 215).</p> <p>Unsere Mandanten werden sich deshalb gegen jegliche Bestrebungen, in ihr Grundstück— eigentum einzugreifen, mit allen ihnen zu Gebote stehenden Mitteln zur Wehr setzen. Dies gilt insbesondere für die Fläche auf der Nordseite ihrer Reihenhäuser. Anlage: Vollmacht Anlage 1: Originalstellungnahme wie WEG Seesrein XX-XX Text</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auffassung der Bebauungsplan verstoße gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung wird nicht geteilt. Wie unter Nummer 63.1 und 36.2 sowie in der Begründung erläutert, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>
37.0	22.05.2023, Seesrein, über RA	
37.1	Der Bebauungsplanentwurf Niendorf 93 entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe Ausführungen 37.2 bis 37.4
37.2	<p>1. Bebauungsplan nicht erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Der Bebauungsplanentwurf Niendorf 93 ist nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne, die aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht umsetzungsfähig sind (Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 22. November 2021 — 1</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans wird grundsätzlich nicht allein dadurch in Frage gestellt, dass seine Festsetzungen mit den bestehenden tatsächlichen Verhältnissen im Plangebiet nicht (voll) übereinstimmen. Denn die Planungsbefugnis der Gemeinde umfasst auch das Recht, sich im Interesse der langfristigen städtebaulichen Entwicklung eines Gebiets über die tatsächlichen Verhältnisse hinwegzusetzen (vgl.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>KN 13116 —, Rn. 68, juris und auch Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB; Stand Februar 2021, § 9 Rn. 35).</p> <p>Die fehlende Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Umstand, dass für die Planung der Parkanlage eine großflächige Inanspruchnahme von Eigentumsflächen der Anliegen darunter der unseres Mandanten, erforderlich ist. Die Inanspruchnahme der Grundstücke unseres Mandanten kann allein durch die Festsetzung als Parkanlage nicht erfolgen, sodass die Planung derzeit nicht vollzugsfähig ist.</p>	<p>BVerwG, Ur. v. 31.8.2000 - 4 CN 6.99 - BVerwGE 112, 41; VGH Bad.-Württ., Ur. v. 10.7.2014 - 8 S 1202/12 -; Ur. v. 6.2.2014 - 3 S 207/13 - VBIBW 2015, 37; vgl. auch BayVGH, Ur. v. 13.11.2013 - 1 N 11.2263 - juris).</p> <p>Ein Bebauungsplan muss auch Ziele für die langfristige Entwicklung setzen, die erst mit der Neubebauung auf einem Grundstück zum Tragen kommen können. Bei einer Neubebauung wäre in Zukunft auf die planrechtliche Ausweisung als öffentliche Grünfläche Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Es gibt daher eine kurzfristige und eine langfristige Ebenen der Planung. Die Ausweisung von Grünflächen auf der Ebene der Bebauungsplanung muss so gefasst und dimensioniert werden, dass langfristig das Ziel einer den heutigen Qualitätsanforderungen entsprechenden Wegeverbindung und eines ökologisch wertvollen und klimatisch wirksamen Gewässerlebensraumes erreicht werden kann. Zudem soll auch einer potentiell zunehmenden Nutzungsintensität in der Zukunft begegnet werden.</p> <p>Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes Niendorf 93 ergibt sich zudem aus mehreren übergeordneten stadt- und landschaftsplanerischen Zielen, siehe hierzu auch Punkt 1.2. Insbesondere soll die Möglichkeit einer Nachverdichtung und die verbesserte Einbindung in das grüne Wegenetz geschaffen werden.</p> <p>Die kurz- oder langfristige Umsetzung eines kleinen Teilbereiches stellt die Umsetzung des gesamten Bebauungsplanes und dessen Ziele nicht infrage. Das angesprochene Teilgrundstück des Mandanten hat u.a. auf die Durchwegung und die Nachverdichtung in anderen Teilbereichen keine hemmende Wirkung. Der Bebauungsplan ist somit auch ohne Umnutzung dieses Teilgrundstücks vollzugsfähig. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ist somit gegeben.</p>
37.3	<p>2. Festsetzung des Geh- und Radweges abwägungsfehlerhaft</p> <p>Die Festsetzung des Geh- und Radweges über die Flächen unseres Mandanten ist abwägungsfehlerhaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, stellt inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Ziel der Planung und Eingriff in die privaten Eigentümerinteressen müssen miteinander im Verhältnis stehen. (Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 22. November 2021- 1 KN13/16 —, Rn. 100, juris).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Planung kann es zu neuen Einsichtsmöglichkeiten kommen. Die Entwicklung einer guten und qualitätsvollen Anbindung des Quartiers an die umliegenden Grünzüge zugunsten der Allgemeinheit wird hier jedoch höher bewertet als das Einzelinteresse des Einwenders. Maßnahmen zur Minderung von Einsichtsmöglichkeiten sind zudem durchaus möglich. Die Wegeführung wird daher insgesamt als vertretbar erachtet.</p> <p>Sofern durch die Festsetzung von zum Beispiel Grünflächen, Verkehrsflächen, Gehrechten oder Erhaltungsgeboten für Bäume Vermögensnachteile entstehen, können Eigentümerinnen und Eigentümer zudem entsprechend der Regelung</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Der Geh- und Radweg zur Erschließung der Parkanlage verstößt gegen das Abwägungsgebot, weil durch die Lage des Grundstückes direkt an der Wegeverbindung unzumutbare Einsichtnahmemöglichkeiten in das Grundstück und das Wohnhaus unseres Mandanten geschaffen werden. Der Weg führt entlang der gesamten östlichen Grenze des Grundstück Joachim-Mähl-Str. XX entlang des Wohnhauses unseres Mandanten, südlich schließt direkt die Parkanlage an. Das Grundstück unseres Mandanten ist damit sowohl von der Joachim-Mähl-Straße als auch über den geplanten Weg als auch die öffentliche Anlage einsehbar.</p> <p>Unser Mandant wird damit seiner privaten Rückzugsmöglichkeit beraubt, sodass die Planung für ihn unzumutbar ist.</p>	<p>gen des Baugesetzbuchs (§§ 39 - 44) Entschädigung verlangen.</p>
37.4	<p>Die Erschließung der Parkanlage durch den Geh- und Radweg ist abwägungsfehlerhaft, weil erheblich mehr private Grundstücksfläche unseres Mandanten beansprucht wird als bei einer Wegeverbindung über die Grundstücke Joachim-Mähl-Straße XX und Seesrein XX. Für diese Planungsvariante spricht außerdem ihr gerader, zügiger Verlauf, das Vorhandensein einer kleinen Brücke über den Schippelmoorgraben sowie der Umstand, dass die beiden genannten Grundstücke einer Familie gehören. Diese Wegeverbindung ließ sich zudem leicht im Süden über das Grundstück Seesrein XX und Graf-Anton-Weg fortführen und sie wäre für einen Anschluss an den Grünzug Hildesheimer Stieg, der unmittelbar nördlich an der Joachim-Mähl-Straße beginnt, prädestiniert. Die örtlichen Gegebenheiten hätten bei dem Erlass des Bebauungsplanes Niendorf 93 berücksichtigt werden müssen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der Festsetzung der Flächen für die Durchwegungen sollen durch den Bebauungsplan Niendorf 93 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Einbindung des Plangebiets in das grüne Wegenetz geschaffen werden. Das Interesse der Öffentlichkeit an einer guten und qualitätsvollen Anbindung des Quartiers an die umliegenden Grünzüge wird höher bewertet als die Nutzung dieser Bereiche für private Zwecke.</p> <p>Der Zugang wurde an dieser Stelle gewählt, da das Grundstück Joachim-Mähl-Straße XX räumlich noch nahe an der nördlich weiterführenden Grünfläche liegt und hier bereits eine für eine Wegeverbindung gut nutzbare Querung über den in diesem Abschnitt verrohrten Schippelmoorgraben besteht. Da der angestrebte Erhalt eines wertvollen Bestandsbaumes auf dem Flurstück 2006 eine Bebaubarkeit im nördlichen Teil dieses Grundstückes ohnehin ausschließt, besteht hier die Möglichkeit, einen für die Öffentlichkeit von der Joachim-Mähl-Straße aus gut wahrnehmbarem Einstieg in den Grünzug herzustellen.</p> <p>Durch die einreihige hintere Bebauung auf dem Grundstück Joachim-Mähl-Straße XX und der einreihigen vorderen Bebauung auf dem Nachbargrundstück (Joachim-Mähl-Straße XX) ist bei einer Betroffenheit von vergleichsweise wenigen Anliegern ein Weg mit einer angemessenen Breite darstellbar.</p> <p>Die Aussage, die beschriebene anderweitige Wegeverbindung sei besser geeignet, wird nicht geteilt. Bei einer Wegeführung über die Grundstücke Joachim-Mähl-Straße XX und Seesrein XX müsste der neue Weg auf beiden Seiten des Gewässers jeweils zwischen zwei Wohnhäusern hindurchführen, die teilweise recht eng beieinanderstehen. Dies ist bei einer Wegeführung über</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>die Grundstücke Joachim-Mähl-Straße XX und XX nicht der Fall ist, da hier die bestehenden Wohnhäuser versetzt angeordnet sind.</p> <p>Die räumlichen Situationen sind im Bereich der alternativ vorgeschlagenen Wegeführung nicht geeignet, um eine gute Sichtbarkeit und Auffindbarkeit der Wegeverbindung von den Straßen aus herstellen zu können. An der Joachim-Mähl-Straße XX wären zudem auf beiden angrenzenden Nachbargrundstücken rückwärtig gelegene Wohnhäuser betroffen. Auch besteht keine für die öffentliche Nutzung geeignete Querung über den Schippelmoorgraben und nicht ausreichend Fläche, um zu der bestehenden Querung im Bereich der Verrohrung zu gelangen. Eine neue Querung über Schippelmoorgraben wäre hier erforderlich.</p>
37.5	Siehe 16.3	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 16.3</p>
37.6	<p>4. Verstoß gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist Ausprägung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Der Bebauungsplan muss unter voller Ausschöpfung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 sowie der BauNVO die —auch die vorgefundenen- Probleme und Konflikte lösen (Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB; Stand Februar 2021, § 1 Rn. 215). Durch die Wegeverbindung und die damit einhergehende Einsichtnahmemöglichkeit in das Grundstück unseres Mandanten sind durch die Planung Konflikte zwischen Erholungssuchenden und unserem Mandanten vorprogrammiert. Zusätzlich wird bei einer extensiven Nutzung der Parkanlage, gerade in den Sommermonaten, von erheblichen Lärmbelastigungen auszugehen sein, die unser Mandant nicht hinnehmen wird. Unser Mandant wird sich deshalb mit allen ihm zur Gebote stehenden Mitteln gegen eine Inanspruchnahme seiner Grundstücke zur Wehr setzen.</p> <p>Anlage Vollmacht</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Öffentliche Parkanlagen dienen grundsätzlich der ruhigen Erholung. Aufgrund des kleinteiligen Zuschnittes der im Plangebiet vorgesehenen neuen öffentlichen Grünverbindungen ist davon auszugehen, dass diese voraussichtlich vorrangig von Spaziergängern genutzt werden. Für Großgruppen, die sich zum Grillen, Feiern oder Fußballspielen im Park treffen wollen, sind die geplanten Grünverbindungen ungeeignet. Auch ist die Aufstellung von Spielgeräten nicht vorgesehen. Von erheblichen Lärmbelastigungen ist daher nicht auszugehen.</p>
38.0	22.05.2023 Wendlohstraße, über RA	
38.1	<p>Der B-Plan Entwurf Niendorf 93 berücksichtigt in nicht ausreichendem Maße die rechtlichen Interessen unserer Mandanten entgegen § 1 Abs. 7 BauGB. Der B-plan sieht eine Verwertung von Teilen des Grundstücks, Flurstück 7943, unserer Mandanten vor. Unsere Mandanten sind diesbezüglich bereits von der Firma Wentzel Dr. im Hinblick auf einen gewünschten Ankauf</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anfrage zum freihändigen Ankauf der angesprochenen Flächen über die Firma Wentzel Dr. folgt denselben Zielen wie die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Grüne Wegeverbindung am Schippelmoorgaben herzustellen. Sie basierte auf einem früheren Stand des Bebauungsplanentwurfs und kann im Rahmen der Verkaufsver-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>angeschrieben worden. Die dem Schreiben beigefügte Anlage war aber nicht bemaßt, so dass hieraus nur der Rückschluss gezogen werden kann, dass es ohne Ansehung der örtlichen Gegebenheiten ausgestellt wurde. Denn hiernach würde das Grundstück unmittelbar an der Seite der Häuserhälften WE 1 und 2 enden, ohne dass die Eigentümer noch die Möglichkeit hätten, in ihre Häuser zu gelangen. Schon hieraus ergibt sich die Vermutung, dass die Interessen unserer Mandantschaft schlicht überhaupt nicht berücksichtigt wurden.</p>	<p>handlungen so konkretisiert werden, dass die Belange der Wohneigentümer bestmöglich berücksichtigt werden. Diese Anfrage inklusive der Anlage ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Es wird daher im Folgenden nur auf die Festsetzungen im Bebauungsplan eingegangen.</p> <p>Auf dem Grundstück Wendlohstraße XX besteht im Bereich der festgesetzten Wegeverbindung die Zuwegung zu zwei Wohnungseingängen des erst vor wenigen Jahren errichteten Gebäudes. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde die Wegeverbindung in diesem Bereich nicht als Parkanlage, sondern als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit ermöglicht das neue Planrecht bewusst den Fortbestand der bestehenden Zuwegungen.</p> <p>Der breitere Teil der Wegeverbindung liegt auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Wendlohstraße XX. Es könnte hier daher eine Wegeverbindung entstehen, über die sowohl die Anbindung an die Parkanlage für die Öffentlichkeit als auch die Erschließung beider angrenzender Grundstücke geführt wird.</p> <p>Grundsätzlich ist die Herstellung von grünen Wegen und Parkanlagen als eher langfristiges Projekt anzusehen, da nicht alle erforderlichen Flächen sofort zur Verfügung stehen. Der erste Schritt jedoch ist die planungsrechtliche Sicherung der benötigten Flächen. Durch diese erhält die Stadt ein Vorkaufsrecht, . Wo dieses greift, ergibt sich eine Umsetzungsperspektive, sobald ein Eigentümerwechsel ansteht.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass bestehende Gebäude und deren Zuwegungen Bestandsschutz genießen. Das gilt auch für die Zuwegungen des Wohngebäudes Wendlohstraße XX. Bis zu einem Ankauf der benötigten Grundstücksteile durch die FHH ist zunächst keine Umsetzung der geplanten Nutzung möglich.</p> <p>Gleichwohl muss ein Bebauungsplan auch Ziele für die langfristige Entwicklung setzen. Bei einer Neubebauung wäre in Zukunft auf die planrechtliche Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Eine Realisierung der geplanten Wegeverbindung wäre vorläufig jedoch auch nur durch Ankauf der auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück liegenden Flächenanteile umsetzbar, wenn auch nicht in optimaler Breite. Sollte der Ankauf der auf dem Grundstück Wendlohstraße XX liegenden Teilflächen nicht zeitnah gelingen, hätte dies keine hemmende Wirkung auf die Umsetzbarkeit der Wegeplanung als Ganzes.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
38.2	<p>Im Einzelnen: Ein Ankauf der aus Sicht der Wendlohstrasse her gesehen hinteren und teilweise seitlich, nördlich belegenen Grundstücksfläche der WE Nr. 5, würde dazu führen, dass dieser Grundstücksteil (Sondernutzungsrecht Nr. 5) schlicht zukünftig unbebaubar sein würde.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im angesprochenen rückwärtigen Grundstücksteil wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Bebaubarkeit auf diesem Grundstücksteil ist jedoch auch wegen des Grundstückszuschnitts und der Nähe zum Gewässer derzeit für ein ausreichend dimensioniertes und sich in die Umgebung einfügendes Wohngebäude nicht gegeben. Ein entsprechender Bauantrag wurde in der Vergangenheit abschlägig beschieden. Mit dem neuen Planrecht wird die Bebaubarkeit des gesamten Grundstücks durch die höhere zulässige Geschossigkeit erhöht. Eine wirtschaftliche Ausnutzung des Gesamtgrundstücks ist dadurch weiterhin gegeben. Die Festsetzung wird daher als vertretbar erachtet.</p>
38.3	<p>Bezogen auf den weiteren seitlich nördlich belegenen Grundstücksteil handelt es sich um eine Fläche, die der Gemeinschaft vorbehalten ist, so dass ein anteiliger Abverkauf die gravierende Konsequenz hätte, dass die von allen Eigentümern zu nutzende Fläche bezogen auf die Möglichkeiten, dort die jeweiligen Kraftfahrzeuge zu rangieren und sodann zu parken, wegfallen würde. Hier war der Obliegenheit, dem aus einem Bauvorhaben folgenden Bedarf der Gestellung der PKW auf dem eigenen Grundstück nachzukommen, entsprochen worden. Ein mit dem Ankauf einhergehender Entfall der gesamten Parkplätze für die fünf Familien ist im Hinblick auf die sowieso nur geringen Parkmöglichkeiten in der Umgebung nicht hinnehmbar. Gleichfalls wäre damit auch der Technischuppen der gesamten WEG tangiert, zu dem eine Verlegung auf eine andere Stelle so kaum darstellbar wäre. Gleiches gilt in Bezug auf die dortig angelegte Sickergrube. Der Verbleib der geringen restlichen Fläche wäre mit der damit verbundenen Pflege und Verkehrssicherungspflicht absolut zwecklos und unwirtschaftlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Grundsätzlich gilt, dass bestehende genehmigte Gebäude und notwendige Nebenanlagen Bestandsschutz genießen. Das gilt auch für die Zuwegungen und erforderlichen Nebenanlagen des Wohngebäudes Wendlohstraße XX. Gleichwohl muss ein Bebauungsplan auch Ziele für die langfristige Entwicklung setzen, die erst mit der Neubebauung auf einem Grundstück zum Tragen kommen können. Bei einer Neubebauung wäre in Zukunft auf die planrechtliche Ausweisung als öffentliche Grünfläche Rück-sicht zu nehmen. Im Hinblick auf die bestehenden Konfliktpunkte wird angestrebt, für den Einzelfall geeignete Lösungen herbeizuführen, durch die für die Eigentümer unzumutbare Beeinträchtigung vermieden werden können. Gelingt eine Einigung nicht, müsste der Weg vorerst in verschmälelter Form über die bereits jetzt im städtischen Besitz befindlichen Gewässerparzelle geführt werden. Da diese Möglichkeit besteht, würde der Beibehalt der benannten Nebenanlagen nicht zur Undurchführbarkeit der Gesamtplanung führen.</p>
38.4	<p>Bezogen auf die aus Sicht der Wendlohstrasse aus gesehen zu Grundstücksbeginn relevante Fläche, die sozusagen unmittelbar an dem als Fahrrad- und Fußgängerweg ausgewiesenen Weg angrenzen würde, wären die Rechte der Wohnungseinheiten 1 und 2 tangiert. So würden die Eingangspodeste wegfallen oder zumindest beschnitten werden, die den Zugang zu dem insoweit höherliegenden Eingang ermöglichen. Zudem würde hiermit keine respektive wenn überhaupt jeweils nur noch eine minimale Breite als möglichen Zugang zu den Häusern verbleiben. Mit der aktuellen Planung wäre eine Begehung</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ein Flächenanteil von einem Meter nördlich des Bestandsgebäudes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. Zwischen dieser festgesetzten Fläche und dem bestehenden Wohngebäude verbleibt ein Abstand von einem Meter. Der Geh- und Radweg kann (bei Ankauf und Umsetzung durch die FHH) aufgrund der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Erschließung für das Wohngebäude mitgenutzt werden. Grundsätzlich gilt auch hier, dass bestehende genehmigte Gebäude und notwendige Nebenan-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>beispielhaft mit einem Kinderwagen oder einem Rollator schlicht unmöglich. Dies gilt umso mehr, weil hier auch die aktuellen Gestellmöglichkeiten für die Mülltonnen und Fahrräder tangiert sind.</p> <p>Dazu kommt, dass die unmittelbar angrenzende Nähe zu dem neuen grünen Weg zu übermäßigen Emissionen führen würde, die nicht gewürdigt sind. So sind gesunde Wohnverhältnisse, Belichtung, Lärmschutz sowie möglicherweise auch der Brandschutz tangiert.</p> <p>Nach alledem bemängeln wir den Ausfall respektive zumindest eine ermessensfehlerhafte Ausübung einer Abwägung der Interessen unserer Mandanten. Wir bitten darum, zukünftigen Schriftverkehr in dieser Angelegenheit ausschließlich über unsere Kanzlei zu führen</p>	<p>lagen wie die Zuwegung Bestandsschutz genießen.</p> <p>Da es sich bei dem Grundstück um eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) handelt wird ein Ankauf durch die FHH und eine tatsächliche Umnutzung des nördlichen Grundstücksteils zu einer öffentlichen Durchwegung tatsächlich eher mittel- bis langfristig erwartet.</p> <p>Vorerst, wäre jedoch bereits eine Wegeverbindung in verschmälerter Form, bei Ankauf der Teilfläche des Nachbargrundstücks (Wendlohstraße XX), vorläufig ohne das nördliche Teilgrundstück Wendlohstraße XX realisierbar.</p> <p>Bei der Wegeverbindung wird es sich um einen Geh- und Radweg handeln. Die Befürchtung dieser werde zu übermäßigen Emissionen führen, welche gesunde Wohnverhältnisse verhindern, wird nicht geteilt.</p> <p>Auch Belichtung, Lärmschutz sowie Brandschutz im Sinne des Gesetzes sind weiterhin gewährleistet.</p>
39.0	22.05.2023, Wendlohstraße	
39.1	<p>Hiermit nehme ich Stellung zum Bebauungsplan Niendorf 93, und lege einen Einspruch dagegen ein, dass der Radweg auf dem Flurstück 1989 in dem Bebauungsplan Niendorf 93 eingezeichnet wird, da die bloße Eintragung, alleine ohne den Radweg zu bauen, unser Grundstück in seiner Bebauungsmöglichkeit enorm einschränken würde und den Verkehrswert des Grundstücks enorm mindern würde. Die Radweg-Eintragung und die dadurch neu entstehende Baugrenze verhindert zu dem einen zwingend benötigten behindertengerechten Neubau.</p> <p>Wir sind auf einen behindertengerechten Neubau im hinteren Bereich des Grundstücks auf der Fläche des jetzigen Gebäudes Wendlohstraße XX angewiesen wegen der Krankheit meiner Enkelin und ihres Großvaters - beide 100-prozentig schwerbehindert und 24/7 pflegebedürftig. Daher benötigen wir zwei behindertengerechte Wohnungen, eine altersgerechte Wohnung für mich und eine Dachgeschosswohnung für meinen Enkel, der ebenfalls in der Pflege mithilft. Meine Enkelin ist seit ihrem ersten Lebensjahr erkrankt. Alle wohnen jetzt gemeinsam auf 100 m² im vorderen zur Straße liegenden Gebäude. Es ist nicht behindertengerecht und zu klein, um mit Pflegekräften zu wohnen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ausweisung der grünen Wegeverbindung folgt gesamtstädtischen Planungszielen, die in der übergeordneten Landesplanung seit langem verankert sind. Siehe dazu auch Punkt 1.2.</p> <p>Für die Umsetzung der Wegeverbindungen werden auch private Flächen benötigt. Die Festsetzung privater Grundstücksflächen zugunsten einer öffentlichen Durchwegung stellt einen Eingriff in das Grundeigentum dar. Das Interesse der Öffentlichkeit an einer guten und qualitätsvollen Anbindung des Quartiers an die umliegenden Grünzüge wird jedoch höher bewertet als die Nutzung dieser Bereiche für private Zwecke, solange eine angemessene Grundstücksnutzung weiterhin möglich ist.</p> <p>Durch die Planung wird insgesamt eine Erhöhung des Baurechtes im Plangebiet festgesetzt.</p> <p>Im Falle des angesprochenen Grundstücks Wendlohstraße XX/XX wird zwar die bebaubare Fläche reduziert, gleichzeitig werden aber die GRZ und die Geschossigkeit erhöht, sodass sogar eine höhere Dichte durch einen Neubau/Anbau hergestellt werden könnte.</p> <p>Bei einer Neubebauung ist durch die Festsetzungen zur GRZ und zur Geschossigkeit auch bei einem nach Abzug der Wegefläche verkleinertem Grundstück also mehr Bruttogeschossfläche darstellbar als bei bestehendem Planrecht mit der bestehenden Grundstücksgröße.</p> <p>Zudem können zur Erschließung des Gebäudes</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>die als Geh und Radweg festgesetzten Fläche mitgenutzt und erforderliche Abstandsflächen auf dieser Fläche abgebildet werden. Eine angemessene Grundstücksausnutzung wird somit gewährleistet.</p> <p>Wichtig bei der Interpretation der vorgesehenen Festsetzungen ist, dass die derzeit bestehenden Gebäude Bestandsschutz genießen und sich die Umsetzung der Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und Wegeverbindungen unter den gegebenen Bedingungen voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird.</p> <p>Eine Enteignung zugunsten von Grünausweisungen ist rechtlich zulässig, ist aber in Hamburg keine ausgeübte Praxis. Der Erwerb der benötigten Grundstücksteile kann entweder über den freihändigen Ankauf oder über das der Stadt mit dem neuen Planrecht zustehende Vorkaufsrecht im Falle eines Eigentümerwechsels und Verkaufs des Grundstücks erfolgen.</p>
39.2	<p>Ich lege auch dagegen Einspruch ein, dass unser Grundstück im neuen Bebauungsplan nicht mehr als Grundstück mit Gewerbe und Wohnnerlaubnis ausgewiesen ist. Aufgrund der Pflügetätigkeit ist mein Sohn ist darauf angewiesen von zu Hause aus zu arbeiten. Ein zusätzliches Gewerbe hat mein Enkelsohn auf unserem Grundstück aus den gleichen Gründen geplant.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Zulässigkeit von Gewerblichen Nutzungen ändert sich mit dem neuen Planrecht nicht. Geplant ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind u.a. nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.</p>
39.3	<p>Es stellt sich auch die Frage, warum der Radweg nicht zwischen den Häusern in der Wendlohstraße Nr.XX und Nr.XX eingetragen wird.</p> <p>Denn die beiden Grundstücke würden nicht an Wert oder Baumöglichkeit verlieren, wie Unseres. Wendlohstraße XX ist bereits mit 500 m² Wohnfläche neubebaut und hat noch die Möglichkeit um ein Vollgeschoss zu erhöhen. Wendlohstraße XX hat keine Baugrenze, die Blaulinie verläuft in Ihren Plänen an der Grundstücksgrenze. Auf dem Grundstück wäre dann laut Ihren Plänen eine 40%-Bebauung trotz Radweg möglich. Zumal das vordere Haus, wo der Radweg eingezeichnet werden würde, in den letzten Jahren saniert wurde, seitdem vermietet wird und kein Neubau geplant ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der festgesetzte Verlauf der Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens folgt grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der die Wegeverbindung auf den beiden Flurstücken Wendlohstraße XX und Wendlohstraße XX verortet.</p> <p>Dennoch wurden im Bebauungsplanverfahren sowohl für die Nord-Süd als auch die Ost-West-Wegeverbindung durchaus alternative Querungs- und Festsetzungsmöglichkeiten geprüft. Die im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Wegeverbindung ist das Ergebnis dieser Prüfung.</p> <p>Die Durchwegungen wurden so gelegt, dass eine Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke gewahrt bleibt. Zudem wird durch eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit und der GRZ eine höhere bauliche Ausnutzung dieser Grundstücke ermöglicht.</p> <p>Die Wegeverbindung zwischen der geplanten Öffentlichen Grünfläche am Schippelmoorgraben und der Wendlohstraße soll über den südlichen Teil des Grundstücks Wendlohstraße XX und den nördlichen Teil des Nachbargrundstücks Wendlohstraße XX führen.</p> <p>Die Vorteile dieser Lage liegen darin, dass die Wegeverbindung auf der gegenüberliegenden</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>Straßenseite fortgeführt werden wird, wo der Stadt die benötigten Flächen bereits gehören. Die gewählte Lage bedeutet also einen gut auffindbaren, in direkter Linie liegenden Zugang zum Schippelmoorgraben.</p> <p>Zudem liegt das Grundstücksteil über dem verrohrten Schippelmoorgraben, der zurzeit noch auf dem Privatgrundstück liegt. Ein Ankauf genau dieses Grundrücksteils wird als vorteilhaft angesehen, weil dadurch auch die verrohrten Abschnitte des Grabens künftig für die städtische Wasserwirtschaft über ein öffentliches Grundstück erreichbar sind.</p> <p>Die beschriebene Alternativverbindung zwischen den Grundstücken Wendlohstraße XX und Wendlohstraße XX weist diese Vorteile nicht auf. Im Bestand wird über die dort vorhandene Zuwegung zudem die Anbindung der Stellplätze abgewickelt. Dies beinhaltet ein Konfliktpotential, da der neue Weg als Fuß- und Radweg konzipiert ist.</p> <p>Auch ist der Abstand zwischen den beiden Bestandsgebäuden Wendlohstraße XX und Wendlohstraße XX geringer als bei der vorgesehenen Wegeführung. Ein Weg gleicher Breite würde dort daher dichter an die Gebäude heranrücken. In der Abwägung wurde diese Variante als nachteiliger angesehen und deswegen nicht weiter verfolgt.</p>
39.4	<p>Ich habe den Eindruck, dass ohne den Bebauungsplan Niendorf 93 nur der Radweg nicht möglich wäre. Alles andere, was der Bebauungsplan hergibt, ist eigentlich jetzt schon möglich, ohne den Bebauungsplan Niendorf 93 und sogar darüber hinaus. Das zeigt die Bebauung in der Nachbarschaft - ein Beispiel ist das Wohnhaus gegenüber von uns an der Wendlohstraße XX. Es ist dreigeschossig, neu gebaut worden und hat bestimmt 1000 m² Wohnfläche. Dazu wurden dahinter Gebäude errichtet. Mein Eindruck ist es, dass Minimum 60 % der Fläche überbaut wurde.</p> <p>Ich bitte anschließend noch zu prüfen, wie stark frequentiert Seesrein ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Schaffung der Voraussetzung einer Wegeverbindung am Schippelmoorgraben ist ein Planungsziel des Bebauungsplanes Niendorf 93. Neben diesem Ziel soll aber auch eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht werden. Die Dichte wird nicht im gesamten Bebauungsplan einheitlich, sondern in verschiedenen Abschnitten unterschiedlich festgesetzt. An der Wendlohstraße soll nach neuem Planrecht eine dreigeschossige Bebauung möglich sein. Nach altem Planrecht ist nur eine zweigeschossige Bebauung zulässig.</p> <p>Das angesprochene Wohngebäude Wendlohstraße XX erscheint von der Straße aus zwar wie ein dreigeschossiges Gebäude, ist aber, wie im Planrecht vorgegeben, ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss. Die festgesetzte GRZ von 0,3 wurde nur geringfügig überschritten.</p> <p>Im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung wurde eine Verkehrszählung als Grundlage für die verkehrstechnische und lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Zählung, auch für die Straße Seesrein, sind im verkehrstechnischen Gutachten dokumentiert.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
40.0	22.05.2023, Seesrein	
40.1	<p>Ergänzend zu der von uns bereits mit unterzeichneten Stellungnahme vom 12.05.2023 möchten wir noch zum Thema: "Beseitigung Engstelle Seesrein XX - XX / Verbreiterung des Fußweges" Stellung nehmen.</p> <p>Zunächst ist für uns die Bezeichnung "Engstelle" nach den aktuellen Verhältnissen nicht nachvollziehbar.</p> <p>Vor Seesrein XX - XX ist der Fußweg 1,50 - 1,80 m breit, wovon 1 m versiegelt mit Betonplatten ist und der daneben liegende Streifen mit einem verdichteten Sand-Lehmgemisch bedeckt ist. Genau diese Fußwegbreite von 1,50 - max. 1,80 m findet sich auf der kompletten gegenüberliegenden Straßenseite mit den gerade Hausnummern von Anfang bis Ende der Straße Seesrein. Auf der Straßenseite mit den ungeraden Hausnummer ist der Fußweg lediglich von Seesrein XX - XX und auf einer Länge von ca. 35 m vor Seesrein XX breiter. Schon wenn es um die Kurve bei Hausnummer XX Richtung Graf-Anton-Weg geht, ist der Fußweg wieder nur max 1,50 m breit.</p> <p>Wieso soll sich eine zu beseitigende "Engstelle" ausgerechnet nur vor den Hausnummer XX - XX befinden, wenn der Fußweg in der weiteren Folge östlich von Seesrein XX bis Seesrein XX und auf der kompletten gegenüberliegenden Straßenseit ebenfalls nur 1,50 - max 1,80 m breit ist.</p> <p>Wir sehen nach unseren Erfahrungen aus über 30 Jahre im Seesrein keine Notwendigkeit für eine Verbreiterung des Fußweges um 2 m auf dem in dem Planungsentwurf vorgesehenen Stück Seesrein XX - XX, insbesondere auch, weil sich der Fußweg östlich Seesrein XX bis Seesrein XX erneut auf 1,50 m verengt, also dann erneut eine, nur nach Osten verschobene, Engstelle entstehen würde. Der Begründung zu dem B-Plan Entwurf ist zu entnehmen, dass in der Straße Seesrein perspektivisch, auch nach Bebauung der Gärtnerei, nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Das deckt sich mit unseren Beobachtungen, der Seesrein ist eine wenig frequentierte Anliegerstraße und auch nach der Fertigstellung des U-Bahn Fahrstuhles ist unwesentlich mehr Fußgängerverkehr hinzugekommen. Konflikte sind nicht zu beobachten, mehrere Menschen können bequem nebeneinander gehen. Auch Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle haben an dieser Stelle kein Problem. Auch der Fußweg an der gerade fertig gestellten und viel höher frequentierten Paul-Sorge-Str. hat am unteren Ende teilweise nur noch eine Brei-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie entspricht dem bestehenden Planrecht. Um künftig den Straßenquerschnitt zu vereinheitlichen und eine geradlinige Gehwegführung umsetzen zu können wird diese Festsetzung in die neue Planung übernommen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	te von 1,50 m.	
40.2	<p>Außerdem sehen wir nicht, dass sich die zusätzliche Versiegelung und Beseitigung von Grünflächen durch die Verbreiterung des Fußweges um 2 m mit den Zielen des Natur- und Klimaschutzes sowie des Schutzes der Eigentümer vor Starkregenereignissen vereinbaren lässt, denn hier sollte es doch immer um Erhalt von Grünflächen und entsiegelten Flächen gehen. Dieses macht uns auch vor den Hintergrund der Angaben in der "Starkregenkarte" der Stadt Hamburg Sorge, denn dort sind für die Straße Seesrein als eine der wenigen Grundstücke genau die Grundstücke XX - XX als besonders von Starkregenereignissen und damit verbundenen Überflutungen der Grundstücke betroffene Grundstücke verzeichnet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 7.4</p>
40.3	<p>Im Seesrein XX - XX sind durchgehend an den Fußweg angrenzende und von den Eigentümern auf eigene Kosten gepflegten Begrünungen mit Hecken, bienenfreundlichen Stauden und Gehölzen vorhanden, die einer weiteren Versiegelung durch Verbreiterung des Fußweges zum Opfer fallen würden. Das ist im Bewusstsein der Folgen der Klimakrise nicht mehr zeitgemäß und muss unterbleiben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 7.3</p>
40.4	<p>Aus vorgenannten Gründen stellt die planungsrechtliche Sicherstellung der Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt Hamburg mit dem Ziel der Verbreiterung des Fußweges entgegen der Annahme in der Begründung zum B-Plan Entwurf durchaus einen erheblichen Eingriff in die Interessen der Grundstückseigentümer dar und kann die Nutzbarkeit des Grundstückes (Stichwort: Starkregenereignisse / zusätzliche Versiegelung) durchaus beeinträchtigen, so dass im Interesse des Klimaschutzes auf die planungsrechtliche Sicherung des Vorkaufsrechts verzichtet werden sollte.</p> <p>Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um auch kleine wichtige Schritte zum Klimaschutz muss die Abwägung korrigiert werden. Wäre es dann nicht vielmehr bedenkenswert, ob es zur Sicherung der Ziele des Klimaschutzes planungsrechtliche Maßnahmen geben kann, Art und Umfang der Begrünung an diesen Stellen zu sichern, statt Flächen, die nicht benötigt werden, zu versiegeln bzw. veröden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.4 und 40.3</p>
41.0	<p>22.05.2023, Paul-Sorge-Straße</p>	
41.1	<p>Im Grundsatz sind die städtebaulichen Ziele von Niendorf93 durchaus nachvollziehbar und in großen Teilen auch zu begrüßen. Selbstverständlich hätte man es als alteingesesse-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>ner Anwohner des Planbezirks am liebsten, wenn die eigenen grünen Schollen und alles drumrum so bleibt wie es ist – aber nun ja, die Stadt wächst und braucht mehr Wohnraum, insbesondere an mit öffentlichem Nahverkehr gut erschlossenen Arealen. Das muss man als Anwohner wohl im Sinne der Gemeinschaft akzeptieren.</p> <p>Niendorf wächst an allen Ecken und Enden und es ist verständlich, dass mehr Menschen in diesen schönen Stadtteil drängen.</p> <p>Insofern ist die Nachverdichtung mit der Ermöglichung von höheren Gebäuden bis zu 4 Stock plus rückgesetzter Staffel (in WA1 direkt an der U-Bahn) durchaus verständlich und zu begrüßen - insbesondere da die damit ggfls. verbundene zusätzliche Verschattung kaum andere Gebäude/Grundstücke betrifft, sondern wegen der Himmelsrichtung und des Sonnenlaufs vornehmlich die Kreuzung und Straße.</p>	
41.2	<p>Da zugleich jedoch für die grünen Wege Flächen benötigt werden, die bislang im Privatbesitz sind, sollten einige Detail-Vorschläge von Niendorf93 noch einmal überdacht und optimiert werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da ja eine gedankliche Wertsteigerung durch großzügigere Bauvorschriften für Neubauten nur dann einen praktischen Effekt für Grundstückseigentümer haben, wenn diese auch tatsächlich verkaufen oder gar selbst neu bauen möchten. Bis dahin bleiben diese Möglichkeiten auf dem Papier und motivieren nur begrenzt, eigene Flächen für grüne Wege abzugeben.</p> <p>Wenn jedoch weder verkauft noch abgegeben wird, bleibt das Niendorf93-Vorhaben auf Jahrzehnte ein spannender Plan, der jedoch weder Wohnraum noch die gewünschten grünen Wege schafft. Hier wäre noch nachzubessern.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich ist die Herstellung von grünen Wegen und Parkanlagen als eher langfristiges Projekt anzusehen, da nicht alle erforderlichen Flächen sofort zur Verfügung stehen.</p> <p>Eine zeitnahe Umsetzungsperspektive kann sich durchaus über die Möglichkeit des freihändigen Ankaufs benötigter Flächen ergeben. Dieser Weg wird von der Stadt auch angestrebt, ein freihändiger Ankauf ist jedoch nur im Einverständnis mit den jetzigen Eigentümern möglich.</p> <p>Die planrechtliche Sicherung der beabsichtigte Wegeplanung ist daher die einzige Möglichkeit, eine wenigstens langfristige Umsetzungsperspektive sicherzustellen. Durch die geplanten Festsetzungen erhält die Stadt ein Vorkaufsrecht für den Fall, dass innerhalb des geplanten Grünzugs gelegene Privatgrundstücke verkauft werden. Auf diese Weise gibt es eine Umsetzungsperspektive, sobald ein Eigentümerwechsel ansteht.</p> <p>Ein Bebauungsplan setzt auch Ziele für die langfristige Entwicklung, die erst mit der Neubebauung auf einem Grundstück zum Tragen kommen können. Bei einer Neubebauung wäre in Zukunft auf die planrechtliche Ausweisung als öffentliche Grünfläche Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Eine Neubebauung der betroffenen Grundstücke ist jedoch keine zwingende Voraussetzung für die Realisierung der Wegeplanungen, da auf Bestandswohngebäude Rücksicht genommen und diese an keiner Stelle von den Festsetzungen für die Grünverbindung betroffen sind. In einigen Bereichen würde der Fortbestand der Bestandsgebäude jedoch eine vorläufige Umsetzung der Grünverbindung in verschmälert Form bedeu-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		ten.
41.3	<p>Konkret: Der Planbereich WA 1 sieht zwar eigentlich geschlossene Bauweise vor, endet jedoch in der (im Plan blau umrandeten) Ausprägung nicht an der Grundstücksgrenze, sondern mit etwas Abstand zur Grenze. Dies führt insbesondere beim zur Straße hin sehr schmalen (aber nach hinten tiefgehenden) Flurstück 9145 dazu, dass die gewünschte perspektivische Neubebauung mit mehr Geschossen und damit zusätzlichem Wohnraum direkt an der U-Bahn-Haltestelle baulich unnötig schwer zu realisieren ist und an Attraktivität verliert. Beeinträchtigungen dieser Art reduzieren die Motivation als Grundstückseigner, Niendorf93 auch tatsächlich umzusetzen. Der neue grüne Weg zwischen den Flurstücken 9145 mit 9158 und 8907 hat sicherlich höhere Realisierungschancen, wenn die verbliebene Fläche dann in der Breite der geschlossenen Bauweise voll genutzt werden kann ohne zusätzlichen Seitenabstand. In dieser Sichtweise sollte es akzeptabel sein, dass dann der breitere grüne Weg für wenige Meter direkt am Haus entlangführt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auf dem Flurstück 9145 wird mit dem Bebauungsplan Niendorf 93 eine deutliche höhere Dichte und wirtschaftliche Ausnutzung zulässig sein als zuvor. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet. Die Baugrenze kann diese Bauweise jedoch wie im vorliegenden Fall unterbrechen und Abstandsflächen festsetzen. Diese Unterbrechung der geschlossenen Bauweise wird als vertretbar erachtet. Im vorliegenden Fall soll ein Abstand zur grünen Durchwegung zum Schippelmoorgraben von einem Meter gewahrt bleiben um die ohnehin schmale Durchwegung optisch etwas erweitern. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der zukünftig beidseitigen Viergeschossigkeit sinnvoll.</p>
41.4	<p>- Es ist in der neuen Planung wenig verständlich, warum in Flurstück 9145 im hinteren Teil künftig eine rückseitige Bebauung nicht mehr vorgesehen ist. In beide für die Bebauung maßgebliche Himmelsrichtungen gibt es auf den nahegelegenen Grundstücken bereits rückwärtige Bebauung in recht erheblichem Umfang und guter Integration in die Grünflächen. Parallel zur Joachim-Mähl-Straße haben die meisten Grundstücke bereits eine rückwärtige zusätzliche Bebauung. Parallel zur Paul-Sorge-Straße gibt es im nahen Flurstück 9667 ein Haus und einen Garagenriegel und dann angrenzend in Flurstück 4491 sogar eine mehrgeschossige Wohnanlage. Eine rückwärtige Bebauung von Flurstück 9145 wäre also bzgl. der Fluchten in guter Gesellschaft und es ist kaum zu rechtfertigen, diese Bebauung nicht zuzulassen. Im Sinne der Niendorf93 -Planungsziele hätte sie zudem einen sehr interessanten Motivationseffekt für die Unterstützung des geplanten angrenzenden grünen Weges durch abgegebene Flächen: Eine Fußgänger-/Radfahrer-Zuwegung (auch Fluchtweg) des hinteren Grundstücksteils an den neuen grünen Weg würde die Attraktivität zur baulichen Nutzung steigern und somit den grünen Weg deutlich unterstützenswerter</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Grundstückstiefen sind entlang der Paul-Sorge-Straße geringer als an der als Vergleich angeführten Joachim-Mähl-Straße. Das angesprochene Flurstück 9667 (Paul-Sorge-Straße XX) stellt aufgrund seiner deutlich größeren Grundstückstiefe eine Ausnahme dar. Auch in diesem Fall wird aber im rückwärtigen Bereich kein Baufenster für eine Wohnbebauung vorgesehen. Auf dem Flurstück 9145 wird mit dem Bebauungsplan Niendorf 93 eine deutliche höhere Dichte und wirtschaftliche Ausnutzung zulässig sein als zuvor. Diese Dichte soll durch eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit erzeugt werden und nicht durch eine übermäßige zusätzliche Versiegelung der Flächen um auch private Gärten und Freiflächen freizuhalten Dadurch sollen öffentliche und private Grünflächen erhalten bleiben, sodass ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche sichergestellt wird. Eine rückwärtige Bebauung wird daher in diesem Bereich nicht vorgesehen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>machen. Da die hintere Flurstück-Fläche vermutlich baulich ohnehin nur mit weniger Geschossen (wie WA2) und auf kleinerer Fläche sinnvoll zu nutzen wäre, würde dies die im Plan vorgesehene größere/höhere Bebauung zur Straße hin kaum beeinträchtigen, auch was den Gesamtflächenanteil (GRZ) betrifft. Im Gegenteil: Die so gesteigerte Gesamt-Attraktivität inklusive der damit doppelnutzbaren Tiefgaragen-Perspektiven würde sicherlich die Bereitschaft erhöhen, über eine praktische Umsetzung des Planvorhabens und den grünen Weg wohlwollend nachzudenken. In diesem Sinne sollten die Detail-Planungen zu den genannten Flurstücken noch einmal geprüft und angepasst werden, zumal Grundidee und Planungsbasis ja durchaus begrüßenswert sind. Vielen Dank</p>	
42.0	22.05.2023, Wendlohstraße	
42.1	<p>Folgende Sachverhalte bitten wir im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens zu berücksichtigen:</p> <p>1. Der vorliegende Entwurf definiert eine Breite von 5,50m für zu schaffende Fuß- und Radwege. Diese Breite ist im Vergleich zu den sonstigen Wegen entlang der Kollau oder auch des Schippelmoorgrabens als sehr breit anzusehen. Auch im Vergleich zu den im Planungsbereich vorhandenen Gehwegen insbesondere entlang der Joachim-Mähl-Str. und der Wendlohstr. Ist die angedachte Breite unverhältnismäßig. Eine insgesamt durchgängige Breite des Wegesystems in den beabsichtigten Dimensionen ist unseres Erachtens nicht realisierbar.</p> <p>2. Es wurden Kaufangebote seitens der Stadt für Grundstücksteile abgegeben, die sich auf eine Breite von 5,50m beziehen. Dabei scheinen die bereits im städtischen Eigentum befindlichen Flächen, die vielfach bereits eine Breite von ca. 3,50m aufweisen, ohne Berücksichtigung geblieben zu sein. Eine Gesamtbreite des Weges mit ca. 9m kann nicht beabsichtigt sein.</p> <p>Es wird angeregt die Zuwegung zunächst auf den bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen zu gestalten. Die potentielle Breite von ca. 3,50m scheint dafür ausreichend für den zu erwartenden Fuß- und Radfahrerverkehr zu sein. Dies bitten wir gutachterlich zu überprüfen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ausweisung von Grünflächen auf der Ebene der Bebauungsplanung muss so gefasst und dimensioniert werden, dass langfristig das Ziel einer den heutigen Qualitätsanforderungen entsprechenden Wegeverbindung und eines ökologisch wertvollen und klimatisch wirksamen Gewässerlebensraumes erreicht werden kann. Zudem soll auch einer potentiell zunehmenden Nutzungsintensität in der Zukunft begegnet werden.</p> <p>Die Entwicklung der Wegeverbindung folgt dabei der Annahme, dass der Weg eine Breite von mindestens 3 m aufweisen sollte, um die erwarteten Verkehre aufnehmen zu können. Der Weg sollte zudem beidseitig von mindestens 1,5 m breiten, Grünstreifen flankiert werden. Es ergibt sich daraus eine angestrebte Mindestbreite von 6 m.</p> <p>Von diesem angenommenen Schema gibt es Abweichungen. So wird für die gesamtstädtisch bedeutsame Hauptwegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens davon ausgegangen, dass im Bereich der offenen Gewässerführung eine größere Breite benötigt wird, um neben einem gut nutzbaren Weg auch dem Gewässer ausreichend Raum zu geben.</p> <p>Für die Nord-Süd-Verbindung oder für die Zugänge von den Straßen zum Schippelmoorgraben von der Wendlohstraße und der Paul-Sorge-Straße aus erscheint hingegen bei Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke nur eine geringere Wegebereite realisierbar.</p> <p>Im Bereich der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Wegeabschnitte dient die über die erforderlichen Mindestbreiten des eigentlichen Weges hinausgehend festgesetzte Flächenbreite</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>zum einen der besseren Ablesbarkeit der öffentlichen Wegeverbindung im Vergleich zu rein privaten Auffahrten und der Wahrung eines ausreichend großzügigen räumlichen Eindrucks (auch bei späterer höherer Bebauung). Gleichzeitig soll die Möglichkeit gewahrt werden, den Weg vielseitig und attraktiv gestalten und auch Pflanzflächen im Übergang zu den privaten Grundstücken anordnen zu können.</p> <p>Die im Bereich Wendlohstraße XX und XX vorgesehene Wegebreite ist mit 5 m bereits die schmalste im gesamten Plangebiet, um hier bestmöglich auf den baulichen Bestand und die wirtschaftliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke Rücksicht nehmen zu können. Die getroffene Ausweisung geht von der Annahme aus, dass die Zuwegung zu den Wohnungseingängen Wendlohstraße XX nach Umsetzung der Planung künftig über die neue Wegeverbindung geführt werden kann. Dadurch wäre keine eigene Zuwegung mehr erforderlich und die gepflasterte Fläche könnte ggf. weiter von der Gebäudekante abrücken. Bei entsprechender Gestaltung kann dadurch sogar eine großzügigere Eingangssituation gegenüber dem Ist-Zustand entstehen.</p> <p>Wann eine Umsetzung der Planung erfolgen und ob der angestrebte Wegequerschnitt bereits bei der erstmaligen Herstellung eines durchgehenden Weges erreicht werden kann, ist davon abhängig, wie schnell die für ausreichende Wegebreiten erforderlichen Grundstücksanteile von der Stadt erworben werden können.</p> <p>Es wird zudem darauf verwiesen, dass im Rahmen der grundstücksrechtlichen Einigung und der Ausführungsplanung Möglichkeiten bestehen, konkreter auf besondere Gegebenheiten im Wegeverlauf Rücksicht zu nehmen als im Rahmen der Planfestsetzungen.</p>
42.2	<p>3. Der Eingriff in privates Grundeigentum wird gemäß des vorliegenden Entwurfs an die Voraussetzung einer weiterhin möglichen angemessenen Grundstücksnutzung geknüpft. Die angedachten Teilerwerbe führen zum Wegfall vorhandener Parkplatzflächen ohne Ersatz, ebenso sind Nebengebäude betroffen, die u.a. Heizungsanlagen sowie sonstige technische Infrastruktur der Wohngebäude betreffen. Darüber hinaus befinden sich auf diesen Flächen Regenwasserversickerungsvorrichtungen. Die verbleibenden Flächen bieten aufgrund ihres „Restzuschnitts“ keine Möglichkeit zu einer angemessenen Nutzung. Entsprechende Wertminderungen der verbleibenden Immobilien wären den Eigentümern zu ersetzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Sowohl für die Nord-Süd als auch die Ost-West-Wegeverbindung wurden alternative Querungen geprüft. Die im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Wegeverbindung ist das Ergebnis dieser Prüfung.</p> <p>Die Durchwegungen wurden so gelegt, dass eine Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke gewahrt bleibt.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass bestehende genehmigte Gebäude und notwendige Nebenanlagen Bestandsschutz genießen. Das gilt auch für Zuwegungen und erforderliche Nebenanlagen des Wohngebäudes Wendlohstraße XX.</p> <p>Die Herstellung einer grünen Wegeverbindung wäre in diesem Bereich jedoch auch bei Beibe-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>halt der Stellplätze und Nebenanlagen grundsätzlich realisierbar, wenn auch zunächst nur mit einem verschmälerten Querschnitt. Das Vorhandensein der Nebenanlagen stellt damit kein unüberwindbares Hemmnis für die Umsetzbarkeit der Planungsziele dar.</p> <p>Gleichwohl muss ein Bebauungsplan auch Ziele für die langfristige Entwicklung setzen, die möglicherweise erst mit einem Neubau oder Umbau auf einem Grundstück zum Tragen kommen können. Das Grundstück Wendlohstraße XX wurde erst vor wenigen Jahren errichtet. Von einer absehbar zu erwartenden Neubebauung ist daher in diesem Fall nicht auszugehen. Es könnte sich jedoch auch bei Grundstückserweiterungen (z.B. durch Ankäufe oder Zusammenlegungen) eine neue räumliche Situation ergeben. Bei Um- und Neubauvorhaben wäre dann auf die planrechtliche Ausweisung als öffentliche Grünfläche Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Soweit zum Zeitpunkt der Herstellung des Weges noch Konfliktsituationen bestehen, müssen für den Einzelfall geeignete Lösungen herbeigeführt werden.</p> <p>Durch die Planung wird insgesamt eine Erhöhung des Baurechtes im Plangebiet festgesetzt. Im Falle des angesprochenen Grundstücks Wendlohstraße XX wird zwar die wohnbaulich nutzbare Fläche reduziert aber gleichzeitig die GRZ und die Geschossigkeit erhöht, sodass durchaus eine gleiche bzw. sogar höhere Dichte durch einen Neubau/Aufstockung hergestellt werden kann.</p> <p>Zudem kann eine Erschließung des Gebäudes über die als Geh und Radweg festgesetzte Fläche erfolgen (siehe Punkt 42.1) und Abstandsflächen auf dieser -Fläche abgebildet werden. Eine angemessene Grundstücksausnutzung wird somit gewährleistet.</p> <p>Sollten durch die Festsetzung von zum Beispiel Grünflächen, Verkehrsflächen, Gehrechten oder Erhaltungsgeboten für Bäume Vermögensnachteile entstehen, können Eigentümerinnen und Eigentümer entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuchs (§§ 39 - 44) Entschädigung verlangen.</p>
42.3	<p>4. Ein Verlauf der geplanten Zuwegungen würde teilweise unmittelbar an den Zugängen und Fenstern bestehender Immobilien entlangführen. Dies würde den Charakter der Immobilien stark verändern und ebenso zu substantiellen Wertminderungen führen, die zu kompensieren wären. Zudem werden diese Flächen als privaten Zuwegung, Stellplatz für Mülltonnen sowie</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die planerische Festsetzung von Straßenverkehrsfläche nicht zwangsläufig bedeutet, dass auf ganzer Breite ohne jegliche Abgrenzung zu den privaten Grundstücken eine Pflasterung verläuft. Die Breite ist so gefasst, dass auch Abpflanzungen gegenüber den angrenzenden Privatgrundstücken möglich sind. Im Rahmen der grundstücksrechtlichen Einigung und der Ausführungsplanung be-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Fahrradparkplätze genutzt. Die verbleibenden Restflächen sind aufgrund geringer Größe nicht geeignet, diese Nutzungen aufzunehmen.</p> <p>Bzgl. 3. und 4. wird um eine Detailprüfung bzgl. der beabsichtigten Wegebreiten gebeten, um unangemessene Benachteiligungen der Anwohner zu vermeiden.</p>	<p>steht zudem die Möglichkeit, auf örtliche Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Vgl. auch Ausführungen zu Punkten 42.1 und 42.2</p> <p>Die angeführten Beeinträchtigungen sind aus Sicht des Plangebers lösbar. Sollte eine Einigung mit den Eigentümern dennoch nicht gelingen, wäre die Wegeverbindung vorläufig ggf. auch ohne Inanspruchnahme des Teilgrundstückes Wendlohstraße XX umsetzbar, wenn auch in verschmälerter und damit ungünstigerer Ausführung.</p>
42.4	<p>5. Die durch Wentzel Dr. im Namen der Stadt unterbreiteten Kaufangebote waren aufgrund mangelnden Detailgrads durch die aktuellen Eigentümer der Flächen nicht prüfbar. Die Bereitstellung detailliert bemaßter Übersichtspläne ist notwendige Bedingung für eine weitere Prüfung der Angebote.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Detaillierter bemaßte Übersichtspläne sind über Wentzel Dr. anzufragen.</p>
42.5	<p>6. Ein Angebot zu einem vor-Ort-Termin mit den betroffenen Eigentümern auch zur Erörterung von Alternativen wurde seitens der Stadt bis dato nicht wahrgenommen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Ein Vor-Ort-Termin hat im Sommer 2023 stattgefunden.</p>
42.6	<p>7. Bereits die Definition eventueller (Teil-) Vorkaufsrechte im Rahmen der Feststellung des Bebauungsplans würde umgehend zu einer zu kompensierenden Wertminderung führen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Durchwegung wurde so gelegt, dass eine Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke gewahrt bleibt.</p> <p>Durch die Planung wird insgesamt eine Erhöhung des Baurechtes im Plangebiet festgesetzt. Im Falle des angesprochenen Grundstückes Wendlohstraße XX wird zwar die wohnbaulich nutzbare Fläche reduziert aber gleichzeitig die GRZ und die Geschossigkeit erhöht, sodass durchaus eine gleiche bzw. sogar höhere Dichte durch einen Neubau/Aufstockung hergestellt werden kann.</p> <p>Zudem kann eine Erschließung des Gebäudes über die als Geh und Radweg festgesetzten Fläche mitgenutzt und Abstandsflächen auf dieser Fläche abgebildet werden. Eine angemessene Grundstücksausnutzung wird somit gewährleistet. Von einer Wertminderung wird daher nicht ausgegangen.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass bestehende genehmigte Gebäude und notwendige Nebenanlagen Bestandsschutz genießen. Das gilt auch für die Zuwegungen und erforderliche Nebenanlagen des Wohngebäudes Wendlohstraße XX. Soweit bezüglich der Herstellung des Weges Konfliktsituationen bestehen, müssen für den Einzelfall geeignete Lösungen herbeigeführt werden.</p> <p>Siehe auch Punkt 42.1</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>Sofern durch die Festsetzung von zum Beispiel Grünflächen, Verkehrsflächen, Gehrechten oder Erhaltungsgeboten für Bäume Vermögensnachteile entstehen, können Eigentümerinnen und Eigentümer jedoch entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuchs (§§ 39 - 44) Entschädigung verlangen.</p>
42.7	<p>8. Es erscheint befremdlich, dass für die Erschließung einzelner Flurstücke zunächst durch die Stadt anzukaufender Flächen in der Folge als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden sollen. Dies erfolgt in Verbindung mit dem weiteren Entgegenkommen direkt an die Grundstücksgrenze bauen zu dürfen. Im Gegensatz dazu werden andere Flurstücke durch Teilerwerbe oder Teilvorkaufsrechte unangemessen benachteiligt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit den Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Niendorf 93 wurde jeweils auf die Gegebenheiten der betroffenen Grundstücke Rücksicht genommen. Dies führt zu kleineren Abweichungen in den Abgrenzungen.</p> <p>Bei der von den Einwendern vermutlich angesprochenen Nord-Süd-Verbindung zwischen Joachim-Mähl-Straße XX und XX wurde eine breitere Wegefläche festgesetzt als zwischen Wendlohstraße XX und XX. Beide Grundstücke erfahren durch die Ausweisungen weitere Einschränkungen, z.B. durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für einen im Vorgarten befindlichen Baum. Um auf den beiden Grundstücken nicht die Bestandsbauten zu überplanen und dennoch ausreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten festsetzen zu können, durch die die entstehenden Belastungen kompensiert werden können, wurde das Baufenster bis an die Wegefläche herangezogen.</p> <p>Die Dichte wird nicht im gesamten Bebauungsplan einheitlich, sondern in verschiedenen Abschnitten unterschiedlich festgesetzt. Begründet wird diese unterschiedliche Festsetzung der Dichte durch unterschiedliche Lage der Grundstücke im Plangebiet.</p> <p>Auch im Bereich des Grundstücks Wendlohstraße XX wird die Dichte durch das neue Planrecht erhöht.</p> <p>Insbesondere durch die Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeit ist eine höhere wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks möglich. Zudem kann die ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Erschließung des Gebäudes mitgenutzt werden. Überdies können die erforderlichen Abstandflächen teilweise auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abgebildet werden. Eine Benachteiligung ist nicht zu erkennen</p>
42.8	<p>9. Bzgl. der Bestandsaufnahme der Fauna wurden u.a. Buntspechte und weitere seltene Arten im Plangebiet gesichtet. Diese Arten sind im Planentwurf nicht aufgeführt. Insofern ist Nachbesserung bei den entsprechenden Gutachten geboten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Buntspecht ist im Artenschutzfachlichen Gutachten in Tab. 4 aufgeführt. Er ist jedoch als ubiquitäre (d.h. allgemein verbreite) Art in seinem Bestand nicht gefährdet und ist daher keine gemäß der „Hinweise zum Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung zu berücksichtigende Art.</p> <p>Das Gutachten prüft im Kap. 6.2.3. die Verbots-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>tatbestände für die Gruppe der ubiquitären Vogelarten gemeinsam ab. Im Ergebnis heißt es dort: <i>„Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle allgemein verbreiteten Vogelarten ohne Weiteres in der Lage sind, sich in jedem Jahr ein neues Nest zu bauen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 treten demnach nicht ein. Da es sich bei den genannten Arten überwiegend um siedlungstypische Vögel handelt, ist darüber hinaus davon auszugehen, dass diese auch neu entstehende Strukturen und die Grünflächen als Brutgebiet nutzen werden.“</i></p> <p>Für den Buntspecht müssen daher keine Festsetzungen zur verbesserten Habitatausstattung getroffen werden, um den langfristigen Fortbestand der Population zu sichern.</p> <p>Das Artenschutzfachliche Gutachten erfasst in Tabelle 3 diejenigen bei der Planaufstellung besonders zu berücksichtigenden (weil gemäß Roter Liste für Hamburg in ihrem Fortbestand gefährdeten) Vogelarten, die aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet zu erwarten sind. Ab Kap. 6.2.4.1 werden die möglichen Betroffenheiten für jede einzelne Art untersucht.</p> <p>Auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens wurden Festsetzungen zur besseren Habitatausstattung zugunsten gefährdeter Arten getroffen.</p>
42.9	<p>10. Bzgl. des Aspekts „Regenwasser“ möchten wir anmerken, dass bereits heute bei entsprechenden Regenfällen die Wassermenge im Schippelsmoorgraben sehr stark anschwillt.</p> <p>Nach unserer Kenntnis gibt es neuere Gebäude, bei denen das Regenwasser aufлагengemäß vollständig auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden muss. Eine Einleitung in den Schippelsmoorgraben konnte nicht umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel zu erwartenden häufigeren und stärkeren Starkregenfällen sollten die Auflagen bzgl. der beabsichtigten Nachverdichtung diesem Aspekt Rechnung tragen. Ein entsprechendes Gutachten sollte Maßnahmen definieren, die das Risiko von möglichen Überschwemmungen sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs als auch im weiteren Verlauf des Schippelsmoorgrabens hin zur Kollau (u.a. Düpweg) nachhaltig minimieren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt. Die Belange wurden in der Planung berücksichtigt. Verschiedene Festsetzungen berücksichtigen die Entwässerungsbelange. U.a. sollen Grün- und Retentionsdächer, die Verpflichtung Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen aber auch die Regelung der Ableitung des Regenwassers über oberirdische Mulden und Gräben die Versickerung, die Regenrückhaltung und das Mikroklima im Plangebiet stärken. Zudem werden Festsetzungen getroffen, welche die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers regelt. Generell soll das Regenwasser auf den Grundstücken versickert oder genutzt werden. Falls dies nicht möglich ist wird bei einer Neubebauung eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in das Siel oder die Gräben nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle gefordert.</p>
42.10	<p>Zusammenfassend besteht aus unserer Sicht noch substantieller Klärungs- und Veränderungsbedarf bzgl. der vorliegenden Entwurfs, da Alternativen, die sowohl die Rechte der aktuellen Eigentümer als auch die einzusetzenden finanziellen Mittel der öffentlichen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Wegeverbindung wurden alternative Querungen geprüft. Die im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Wegeverbindungen sind das Ergebnis dieser</p>

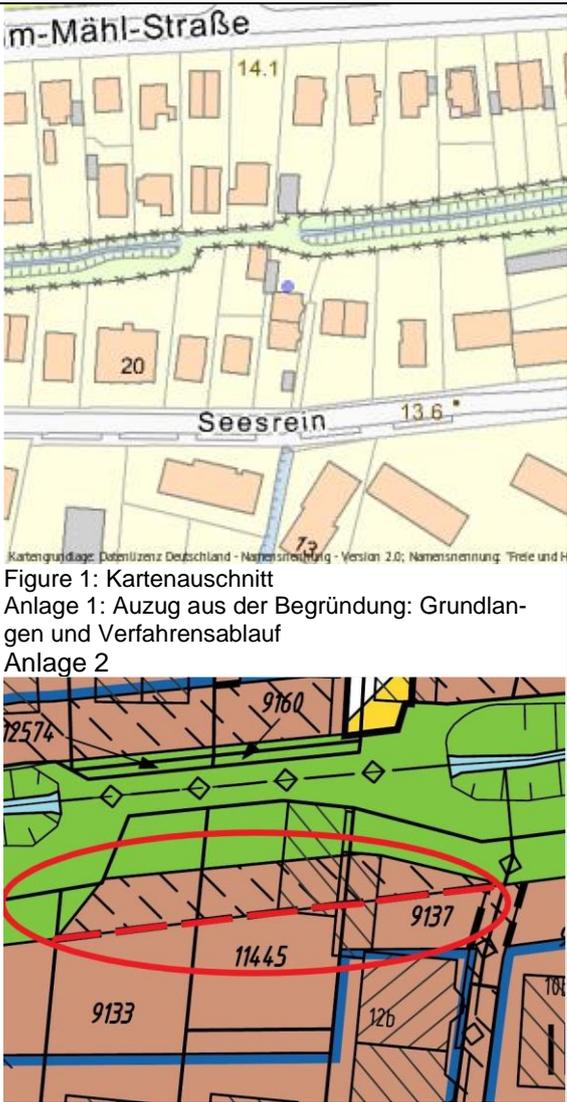
**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Hand wahren bzw. schonen verfolgt werden könnten und dennoch das grundsätzliche Ziel eines durchgängigen grünen Wegenetzes zu erreichen ist.	Prüfung und Abwägung. Die Durchwegungen wurden so gelegt, dass eine Bebaubarkeit bzw. wirtschaftliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke gewahrt bleibt. Eine weitere Alternativenprüfung wird nicht als erforderlich erachtet.
43.0	22.05.2023, Klabautermannweg, zum Grundstück, Seesrein	
43.1	Begründung: 2 Grundlage und Verfahrensablauf Der zweite Absatz enthält unvollständige Datumsangaben zur vorangegangenen frühzeitigen öffentlichen Auslegung (siehe Anlage 2 Grundlage und Verfahrensablauf zweiter Absatz.JPG).	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Datumsangaben zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung sind korrekt in der Begründung angegeben. Die Daten zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren ergänzt.
43.2	Begründung S. 39: Auf die im Plan gestrichelt eingetragene Linie (siehe Anlage Strichellinie Abstand markiert.jpg des betreffenden Planausschnitts), die vermutlich den zum Schippelsmoorgraben künftig einzuhaltenden Abstand von 5-6 m darstellen soll und die Flurstücke 9133, 11445 und 9137 betrifft (vermutlich Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in diesem Bereich), wird in der Begründung nicht näher eingegangen. Die sehr allgemein gehaltene Erläuterung, dass der bauliche Bestand durch den Zuschnitt der Baufelder künftig im Wesentlichen planungsrechtlich abgesichert sei, ist bezogen auf diesen Sachverhalt zu unkonkret und trifft insbesondere auf die vorhandene Garage auf Flurstück 9137 überhaupt nicht zu. Durch die beabsichtigte Festsetzung sehen wir uns als Miteigentümer des Flurstücks 9137 mit dem vorhandenen baulichen Bestand unangemessen benachteiligt. Eine etwaige Verkürzung der Garage auf das künftig noch zulässige Maß würde zu einer Unbenutzbarkeit mangels ausreichender Länge führen. Eine Beeinträchtigung des im Bereich der genannten Flurstücke ohnehin verrohrt verlaufenden Schippelsmoorgrabens bzw. der Grünfläche aus der seit 1988 existierenden Bestandsgarage, ist nicht erkennbar. Zudem beginnt die künftige Grünfläche erst hinter dem Ende der Bestandsgarage. Warum sollte nicht hier auch eine Grenzbebauung erlaubt sein, wie sie zur wirtschaftlichen Nutzung auch für Flurstück 9141 zum künftigen Weg zugelassen werden soll? In Abschnitt 5.3 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wäre der geeignete Ort gewesen, auf diesen Sachverhalt näher einzugehen. Der verrohrte Teil des Seesreingrabens wird zwar erwähnt, nicht	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die nördlichen Teilflächen der Grundstücke südlich des Schippelmoorgrabens werden als Grünfläche festgesetzt, um langfristig einen Weg am Schippelmoorgraben herstellen zu können. Im Bereich der Grundstücke 9133, 11445 und 9137 ist der Schippelmoorgraben verrohrt und schmaler, sodass für eine Wegeföhrung nicht die gleiche Breite für die Parkanlage und die Herstellung eines Weges erforderlich wird. Die im nördlichen Teil des Flurstücks 9137 befindliche Garage ist von der beabsichtigten Parkanlagenfestsetzung daher nicht betroffen. In diesem Bereich wird allerdings ein Streifen mit einer Breite von bis zu 5 m mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt. Durch diese „Pufferzone“ soll eine intensive Nutzung und Versiegelung der Gartenflächen in diesem Bereich verhindert werden, um im Übergang zur öffentlichen Parkanlage und zum Gewässer Grünanteile als artenschutzfachlich bedeutsamen Lebensraum zu erhalten. Der hintere Grundstücksteil des Flurstücks 9137 liegt nicht in einem Bereich, der für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen wird. Diese soll vorrangig entlang der Straße Seesrein, in Ausnahmen im Bereich bestehender Gebäude hergestellt werden oder bestehen bleiben. Ein Ausschluss lediglich von Nebenanlagen in diesem Bereich wird als zumutbar erachtet, um langfristig die Wegeverbindung sowie einen ausreichend breiten Pufferstreifen zum Schippelmoorgraben herstellen zu können. Die angesprochene Garage auf den Flurstücken 9137 genießt grundsätzlich Bestandsschutz. Eine Festsetzung des neuen Planrechts bedeutet daher nicht, dass die Garagen unmittelbar zurückgebaut werden müssen. In der derzeitigen Situation bedeutet die Festsetzung eines „Ausschlusses von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen“ für die Eigentümer auf den betroffenen

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>aber die geplante erhebliche Einschränkung bei den Flurstücken 9133, 11445 und 9137. Die lapidare Feststellung, dass es zu keinen erheblichen Einschränkungen der Nutzung der von dieser Festsetzung betroffenen Grundstücke und somit zu keinen unverhältnismäßigen Eingriffen in die Rechte der Grundstückseigentümer käme, ist als unfundierte und wenig konkrete Allgemeinbotschaft zurückzuweisen. Als Eigentümer sehen wir uns durch die geplante Festsetzung in unseren Rechten erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>Grundstücken daher lediglich, dass innerhalb der schraffierten Fläche diese nicht neu errichtet werden dürfen.</p> <p>Ein Erwerb der für die öffentliche Grünfläche benötigten Teilfläche durch die Stadt Hamburg in diesem Bereich kann nur entweder im freihändigen Ankauf oder über Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgen. Letzteres setzt einen Verkauf des Grundstücks durch die derzeitigen Eigentümer voraus. Eine Enteignung zugunsten von Grünausweisungen ist rechtlich zulässig, ist aber in Hamburg keine ausgeübte Praxis.</p> <p>Soweit zum Zeitpunkt der Herstellung des Weges dann noch Konfliktsituationen bestehen, müssen für den Einzelfall geeignete Lösungen herbeigeführt werden.</p> <p>Sofern durch die Festsetzung von zum Beispiel Grünflächen, Verkehrsflächen, Gehrechten oder Erhaltungsgeboten für Bäume Vermögensnachteile entstehen, können Eigentümer zudem entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuchs (§§ 39 - 44) Entschädigung verlangen.</p>
43.3	<p>VO: § 2 Nr. 7 Widerspruch zur erlaubten Tiefe von Terrassen. Als Miteigentümer der DHH Seesrein XX b (hintere Lage, Terrasse zur Nordseite) führt eine Überschreitung der Baugrenze, die sich in etwa an der derzeitigen nördlichen Giebelwand orientiert, um 3,0 m und Einhaltung des Abstands von 2,50 m von einer künftigen Grundstücksgrenze dazu, dass diese straßenabgewandte Terrasse keinen Sonnenstrahl erhält. Die derzeitige Terrasse ist mit ca. 5,0 m deutlich tiefer, um aufgrund der Dachform (eingeschossig mit Krüppelwalmdach) zumindest in den Außen- und Randbereichen tatsächlich direkte Sonne zu erhalten - der eigentliche Sinn und Zweck einer Sonnenterasse. Im Hinblick auf die künftige Bebauung (zweigeschossig mit Flachdach) würde selbst eine 5,0 m tiefe Terrasse so gut wie keine direkte Sonne mehr erhalten. Hier geht die Festsetzung leider an der Lebenspraxis vorbei.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die derzeitige Terrasse besteht Bestandschutz. Erst bei einer Neubebauung muss die Festsetzung beachtet werden.</p> <p>Bei der angesprochenen Regelung zu Balkonen und Terrassen handelt es sich um eine Flexibilisierung und nicht um eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten. Ohne die angesprochene Festsetzung wäre eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen zukünftig gar nicht zulässig.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	 <p>Figure 1: Kartenanschnitt Anlage 1: Auzug aus der Begründung: Grundlagen und Verfahrensablauf Anlage 2</p>	
44.0	22.05.2023, Graf-Anton -Weg	
44.1	Ich als Anwohner stelle, auch im Hinblick auf die dadurch entstehende Verdichtung, die Notwendigkeit des geplanten Ausbaues in Frage und erhebe hiermit meinen Widerspruch.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
44.2	Siehe 7.2	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.2
44.3	Bei der Verbreiterung der Straße müssen schützenswerte Bäume gefällt und Gehölze wie Hecken etc. im erheblichen Umfang beseitigt werden. Das hat Auswirkungen auch auf die artenreiche Tierwelt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.3
44.4	Die geplante Verdichtung des Bebauungsplanes Niendorf 93 hat u.a. zur Aufgabe, den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Eine Verbreiterung der Straße würde den Flächenverbrauch deutlich erhöhen (bis zu 60%). Aus meiner Sicht ist dieser zusätzliche	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.4

**Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93,
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 19.04. – 22.05.2023**

Nr.	Datum, Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Flächenverbrauch nicht vertretbar. Durch die zusätzliche Versiegelung sehe ich einen negativen Einfluss auf das Mikroklima.	
44.5	Siehe 7.6	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe 7.6