

Mai 2024



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

**Bebauungsplanverfahren Tonndorf 35 / Rahlstedt 139 „Ellerneck“**

**hier:** Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 04.03.2024 bis 04.04.2024 sowie  
einschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 22.04.2024 bis 06.05.2024

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingereichten Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs

Im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB sind 8 Bürger:innenstellungen eingegangen.

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|------|--|--|
| 1.   | <b>Stellungnahme von Bürger:in, Privatperson vom 27.03.2024</b>  |  |
| 1.1. | <p>Guten Tag,</p> <p>als Eigentümer/Bewohner des Grundstückes im Feldlerchenweg ■■■, 22045 Hamburg (Flurstück ■■■■■) geben wir folgende Stellungnahme / folgenden Widerspruch zur o.g. Thematik ab.</p>  | <b>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</b>  |
| 1.2. | <p><b>Planungsanlass ist unzureichend begründet</b></p> <p>Punkt 1 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Planungsanlass</p> <p>Der Planungsanlass ist unzureichend, ungenügend, unverhältnismäßig um solch einen Bebauungsplan zu erlassen.</p> <p>Für lediglich wenigen, kaum ins Gewicht fallende, Wohnungen würden rund 100 Jahre alte Natur- / Grünflächen sowie Baum- und Buschbestand, etc. zerstört werden und damit verbunden der darin befindliche Lebensraum von z.B. Wildtieren, Amphibien, Vögel, Insekten.</p> <p>Dieser Verlust ist nicht Ersetzbar - zumal die Bodenflächen endlich sind und bereits daraus resultierend kein vollständiger Ausgleich der o.g. Zerstörungen im kompletten Umfang erfolgen kann.</p> <p>Die o.g. erheblichen Zerstörungen und der große Aufwand (z.B. Materialien, Arbeit, Finanziell, etc.) sowie die Umweltbelastungen (z.B. durch CO2-Erzeugung/Ausstoß im Zusammenhang mit solch einem Bau), die dieser Bauplan verursachen würde, sind völlig unverhältnismäßig zur minimalen Wohnungsgewinnung.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan regelt insb. eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücksteile, welche dem Sinne der Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen folgt, wie sie etwa in den „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt – Hamburger Maß“ dargestellt ist. Mit der Planung kann in guter integrierter städtischer Lage zusätzlich dringend benötigter Wohnungsbau im Bezirk Wandsbek im gebietsverträglichen Umfang geschaffen werden. Dazu sollen im rückwärtigen Bereich neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch Hausgruppen, d.h. Reihenhäuser in begrenzter Hauslänge ermöglicht werden. Da das bisherige Planungsrecht insoweit eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung nicht sicherstellen kann, ist hier nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.</p> <p>Eine angesprochene Festsetzung von Grünflächen stellt hier nicht das städtebauliche Entwicklungsziel dar.</p> <p>Inhalte bestehender Pachtverhältnisse sind nicht Regelungsstatbestand des Bebauungsplanes. Es obliegt dem</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|----|--|---|
|    | <p>Der angedachte Bauplan würde dazu führen, dass unser Wohngebiet (für Sie Plangebiet) durch die avisierte Erschließungsstraße + den Fuß-Fahrradweg + die Wohnverdichtung und den im Bauplanentwurf genannten Vorgaben - z.B. Menge und Art der Häuser durch abweichende Bauweise als bis zu 30 Meter (!) langen Reihenhäuser oder die Häuserform - und letztlich bis zu 3 Stockwerken Höhe - völlig deformiert und entstellt werden würde.</p> <p>U.a. argumentiert auch der Finanzsenator [REDACTED] damit, dass durch die Teilung der Grundstücke die aktuellen Pächter finanziell entlastet werden würden, weil sie dann nur etwa für die Hälfte des aktuellen Grundstückes Pacht bezahlen müssten.</p> <p>Die Freie Hansestadt Hamburg (FHH) bzw. die zuständigen Ämter/Behörden könnten aber z.B. sozialverträglich die hinteren Gartenbereiche der Erbpachtgrundstücke als Garten- und Grünfläche ausweisen. Die Pacht für Garten- und Grünfläche ist günstiger.</p> <p>Es bestehen jedoch auch sozialverträgliche Wege für Alt-Erbpachtnehmer (Alterbbauberechtigten), die von ihnen zum Beginn eines neuen Pachtvertrages genutzt werden könnten.</p> <p>- Z.B. gemäß Drucksache 21/18514 unter Punkt 6.1.6.2 D oder auch in dem Haushaltsplan 2023/2024 der FHH unter Artikel 14, Punkt 1.</p> <p>Danach bestünde für die Alt-Erbpachtnehmer (Alterbbauberechtigten) die Möglichkeit, dass diese zunächst nur 50 % des Erbbauzinses bezahlen im ersten Jahr eines neuen Pachtvertrages und der Erbbauzins dann Jahr für Jahr, insgesamt auf 10 Jahre ausgelegt, nur stufenweise auf die 100% erhöht werden würde.</p> <p>- Eine weitere sozialverträgliche Möglichkeit besteht für finanzschwache Alt-Erbpachtnehmer (Alterbbauberechtigten) z.B.</p> | <p>Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) mit den jeweiligen Erbpachtnehmer:innen jeweilige Lösungen für die Erbpachtsituation zu erarbeiten und die darauf gerichtete Kommunikation zu führen.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>gemäß der Broschüre „Zusammen im Baurecht“ vom LIG-Hamburg auf Seite 13 oder der Drucksache 21/18514 unter Punkt 6.1.6.2 D.</p> <p>Danach können berechnigte Alt-Erbpachtnemer (Alterbbauberechnigten) die Konditionen des 1. oder 2. Förderweges des Wohnraumförderprogramms der Stadt nutzen.</p> <p>Es fehlt unseres Wissens nach an der offenen und vor allem aktiven Kommunikation von der FHH bzw. den zuständigen Ämtern/Behörden, den Erbpachtnemern gegenüber, über die sozialverträglichen Möglichkeiten.</p> <p>Stattdessen werden die Pächter mit Pachterhöhungen für ein als „allgemeines Wohngebiet“ neu ausgewiesenes Plangebiet mit entsprechend hohem Pachtpreis konfrontiert, geängstigt.</p> <p>In diesem Plangebiet sind die meisten Erbpachtnemer gleichzeitig Alterbbauberechnigte und könnten somit zum Beginn eines neuen Pachtrvertrages sozialverträgliche Möglichkeiten in Anspruch nehmen und würden dann somit einen vergünstigten Erbbauzins bezahlen.</p> <p>Das gilt jedoch nicht für die neuen Erbpachtgrundstücke, die durch die avisierten Grundstücksteilungen entstehen würden - mit der Konsequenz, dass dort der Erbbauzins gleich in voller Höhe bezahlt werden müsste - was, anstelle der argumentierten Wohnraumschaffung, eher und überwiegend primär ein finanzielles Interesse der FHH in den Vordergrund denken lässt.</p> <p>Es gibt z.B. Bestands-Erbpachtnemer, die gerne das gesamte aktuelle Grundstück weiterhin, also auch nach Beginn eines neuen Erbpachtrvertrages, pachten würden. (Z.B. bei einer Plangebietsbegehung, bei dem einige SPD- und Grünen-Mitglieder vom Planungsausschuss und einigen Mitarbeitern vom LIG sowie der</p> |                                     |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts          |
|------|--|--|
|      | <p>Finanzsenator ██████ anwesend waren, wurde dieser Wunsch von entsprechenden Pächtern klar vernehmlich geäußert.)</p> <p>Abgesehen davon, dass dieser Wunsch von Ihnen ignoriert wird, könnten diese Erbpachtnehmer zumindest für die ersten 10 Jahre eines neuen Pachtvertrages von den Vergünstigungen für Alterbbauberechtigte profitieren. (Was u.a. auch erklären könnte, weshalb Sie diesen Wunsch nicht beachten - wollen.)</p> <p>Gemäß der LIG-Hamburg Broschüre „Zusammen im Baurecht“ heißt es auf Seite 10:</p> <p>„Grundsätzlich fünf Jahre vor Ablauf der Laufzeit wird den Betroffenen die sich ihnen bietenden Möglichkeiten konkret dargestellt.“</p> <p>Diese entsprechende verbindliche Klärung mit den Erbpachtnehmern erfolgte nicht.</p> <p>Die aktuellen Pachtverträge in diesem Plangebiet laufen je nach Grundstück zu unterschiedlichen Zeiten ab; zwischen 2022 und 2026.</p> <p>Die verbindliche Klärung hätte demnach mit dem jeweils betroffenen Erbpachtnehmer bereits ab 2017 erfolgen müssen.</p> <p>Das Preisniveau wäre fünf Jahre vor Ablauf des jeweils aktuellen Erbpachtvertrages niedriger und hätte den jeweils betroffenen Erbpachtnehmer finanziell weniger belastet.</p> <p>Insgesamt fehlt diesem angedachten Bauplan eine tatsächliche, hinreichende begründete, städtebaulich-allgemeinwohlbegründete Notwendigkeit und Legitimation.</p> |  |
| 1.3. | <b>Unzureichende Abwägung von naturschutzrechtlichen Belangen</b>  | <b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|------|---|--|
|      | <p>Punkt 2 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>Grundlage und Verfahrensablauf</p> <p>Als Grundlage für diesen Bebauungsplan benennen Sie u.a. das Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Z.B. im § 1 Abs.6, Satz 7a BauGB heißt es:</p> <p>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:</li> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“</li> </ul> <p>Im § 1 Abs. 14 BauGB ist zusätzlich folgendes genannt:</p> <p>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“</li> </ul> <p>Die nachteilige Schädigung der Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt kann nicht ausgeglichen werden.</p> <p>Durch diesen angedachten Bebauungsplan liegt somit eine Verletzung des § 1 Abs.6, Satz 7a BauGB sowie § 1 Abs. 14 BauGB vor.</p> | <p>Die Ermittlung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange erfolgte u.a. durch eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse. Diese wurde in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen vorgenommen und die Ergebnisse wurden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis stehen dem Bebauungsplan und seiner Verwirklichung weder dauerhafte noch unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegen. Hinweise zu Maßnahmen des Artenschutzes, sowie zum Umgang mit artenschutzrechtlichen Belangen finden sich in Kapitel 5.8.4 der Begründung. Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden somit ausreichend betrachtet.</p> <p>Eine ausreichende Versorgung mit privaten Gärten bzw. nicht überbaubaren, gärtnerisch zu gestaltenden Flächen der Baugrundstücke bleibt auch nach moderater baulicher Verdichtung erhalten. Eine Betroffenheit übergeordneter öffentlicher Grün- und Freiflächen besteht nicht.</p> |
| 1.4. | <b>Unzureichende Abwägung von privaten Belangen</b>   | <b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>   |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|----|--|--|
|    | <p>Weiterhin heißt es z.B. im § 1 Abs. 7 BauGB:<br/> „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“</p> <p>Die gravierenden Benachteiligungen unserer privaten Interessen, die durch solch einen Bebauungsplan hervorgerufen werden würden, werden in dem angedachten Bebauungsplan „kleingeredet“ bzw. ungenügend bis nicht beachtet - ignoriert.</p> <p>Z.B. würden uns die angedachte neue Baugrenze und auch die neu angedachte Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) empfindlich beschneiden/benachteiligen.</p> <p>Wir - sowie auch unsere Nachfolgen/Erben - dürften anstelle unseres Bestandshauses nur noch in einem kleineren Bereich und auch nur noch gemäß einer kleiner festgesetzten GR neu bauen. (Bzgl. GR siehe bitte unsere Stellungnahme unten zu Punkt 5.2.1)</p> <p>Bestandsschutz würde nicht greifen, wenn wir ein neues Wohngebäude erbauen lassen wollten bzw. selbst dann nicht, wenn z.B. aufgrund eines Brandschadens unser aktuelles Wohngebäude verloren gehen würde und somit neu errichtet werden müsste.</p> <p>Gravierende Punkte der neu angedachten Vorgaben und Einschränkungen würden bei uns mindestens einer Teil-Enteignung gleichkommen.</p> <p>In der Realität wird der Preis einer Immobilie/eines Objektes nicht nur durch den Bodenrichtwert, sondern u.a. zusätzlich auch durch die Attraktivität der Lage, des Wohngebietes, etc. beeinflusst.</p> <p>Bei höherer Attraktivität ist der über den Bodenrichtwert hinaus tatsächlich ein erzielbarer Preis höher.</p> | <p>Mittels der Festsetzung mehrerer Baufenster auf den derzeitigen Grundstücken können künftig in fast allen Fällen auch rückwärtig Gebäude auf den Grundstücken errichtet werden, insgesamt kann daher nicht von einer Verringerung der überbaubaren Grundfläche (GR) im Vergleich zum jetzigen Zustand ausgegangen werden. Es ist zutreffend, dass vereinzelt Gebäude im Bestand die künftige zulässige GR überschreiten. Dies stellt jedoch Einzelfälle dar. Überwiegend bietet die festgesetzte Grundfläche in der vorderen Baureihe weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten. Zudem obliegt eine Neubebauung der Flächen in rückwärtiger Lage zum Bestand den Verfügungsberechtigten (Eigentümer:innen, Pächter:innen), sodass nicht pauschal von einem Wertverlust ausgegangen werden kann. Vielmehr kann erwartet werden, dass die zusätzlichen rückwärtigen Baumöglichkeiten zu einem Wertzuwachs der Grundstücke führen werden. Etwaige privatrechtliche Regelungen (Kaufverträge u.ä.) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Verlust von Attraktivität entspricht einer subjektiven Wahrnehmung. Erfahrungsgemäß ist die hier geplante Siedlungsstruktur in Ballungsräumen wie Hamburg gut nachgefragt.</p> <p>Im Übrigen sind etwaige Entschädigungsansprüche, falls diese vorlägen, nach dem Baugesetzbuch geregelt.</p> <p>Daher wird in der Abwägung der Umsetzung der städtebaulichen Planungsidee, insbesondere einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung des Baublocks unter Wahrung seiner äußeren, randlichen Struktur der Vorrang vor etwaigen, nur vermuteten Auswirkungen auf den</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|----|---|--|
|    | <p>Unser Grundstück befindet sich aktuell in einem Wohngebiet mit großzügigen Gartenanlagen und Grünflächen und somit in einer sehr attraktiven Lage.</p> <p>Bei der geplanten Nachverdichtung inklusive einer neuen Stichstraße mit zusätzlichem Fuß-Fahrradweg würden Garten und Grünflächen massiv verloren gehen und ein deutlich gedrungeneres Wohngebiet mit allen daraus resultieren Nachteilen entstehen - und dadurch ein deutlicher Attraktivitätsverlust, was wiederum zu einem effektiven Wertverlust auch unserer Immobilie/unsere Objektes führen würde.</p> <p>Die, u.a. auch von dem Finanzsenator [REDACTED], aufgestellte Behauptung, dass durch den neu angedachten Bebauungsplan die neue Möglichkeit einer zusätzlichen rückwärtigen Bebauung mit einem weiteren Wohngebäude z.B. auf unserem Grundstück der Wert unseres Grundstückes steigern würde ist mindestens insoweit inkorrekt, dass uns die FHH, die uns das Grundstück verkauft hat, eine grundbuchamtlich eingetragene Sperre für eine zusätzliche Wohnbebauung auf unserem Grundstück festgelegt hat. Diese Sperre entfällt erst 30 Jahre nach dem Kaufdatum oder wenn wir eine hohe Nachzahlung leisten würden. Diese in unserem Grundbuch eingetragene Sperre würde durch den neuen Bebauungsplan nicht aufgehoben werden.</p> <p>Für uns würde somit der neue Bauplan auf der ganzen Linie einen deutlichen Wertverlust bedeuten.</p> <p>Wir haben diese Immobilie aufgrund des attraktiven Wohngebietes bewusst und gezielt als Wohnsitz gekauft.</p> | <p>Bodenwert eingeräumt. Dabei ist auch das private Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Planfestsetzungen erkannt und abgewogen, jedoch im Ergebnis der Abwägung zurückgestellt worden.</p> <p>Im Übrigen trifft der bisher geltende Baustufenplan keine gültigen Festsetzungen zu Grünflächen. Gemeint sind offenbar die nicht überbauten gärtnerisch anzulegenden Teile der Baugrundstücke. Solche verbleiben auch nach dem Bebauungsplanentwurf in hinreichendem Umfang.</p> |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|------|---|--|
| 1.5. | <p><b>Verlust von Wohnqualität durch angrenzende Pfeifenstiele</b></p> <p>Würde eine Bebauung nach dem neu angedachten Plan durchgeführt werden - für uns direkt nachteilig, insbesondere durch die unserer Immobilie umgebenden Bereiche; u.a. zusätzlich durch neue Wohngebäude jeweils auf den Flurstücken 1149 + 1150 + 1151 und durch die, für die Erschließung dieser 3 Pfeifenstielgrundstücke notwendigen Zuwegungen direkt auf bzw. an unserem Grundstück entlang - würde das für uns dann per sofort eine deutliche Einschränkung und Verschlechterung unserer täglichen Wohn- und Lebensqualität bedeuten.</p>   | <p>Von einer deutlichen Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität aufgrund angrenzender Pfeifenstiele kann aufgrund des zu erwartenden geringen Nutzeraufkommens nicht ausgegangen werden.</p> <p>Bei den dort möglichen Pfeifenstiel-Erschließungen handelt es sich um einen weithin üblichen Typus, der nicht grundsätzlich als konfliktbehaftet zu bewerten ist.</p>  |
| 1.6. | <p><b>Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität</b></p> <p>Aufgrund des neu angedachten Bebauungsplanes würden die neuen Wohngebäude (WAol und WAall) viereckige kastenartige mit 2 Vollgeschossen plus 1 Staffelgeschoss = somit effektiv 3 Stockwerke hohe und massive Kolosse sein. Durch die auf den Dächern angedachte mindestens 12 cm dicke Schicht für bepflanzte Retentionsdächer + die Höhe der angedachten Dachbepflanzung mit Stauden/Gräser + die Höhe der ebenfalls angedachten Solar-bzw. Photovoltaik-Technik, würden die neuen Wohngebäude ein noch massiveres und höheres Bild ergeben.</p> <p>Die Bestandshäuser (W1o) mit 1 Geschoss und Satteldach sind deutlich zierlicher - wie auch unser Wohngebäude.</p> <p>Erhebliche Nachteile für uns wären u.a. durch solche anliegenden neuen und vergleichsweise massiven sowie hohen Gebäudekolosse (durch Anzahl, Art, Größe, Höhe und Nähe der neuen Häuser) z.B.:</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Aufgrund des sich aus den festgesetzten Baugrenzen, sowie mit den Abstandsflächen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) ergebenden Abstandes zwischen den vorderen und rückwärtigen Baufeldern und der maßvollen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und Flachdach im Blockinnenbereich kann auch unter Berücksichtigung der zulässigen Neubebauung nicht von einer signifikanten Einschränkung der Wohnqualität bzw. einer „erdrückenden“ Wirkung ausgegangen werden. Auch ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Besonnungssituation im Plangebiet ausgehen, die im Widerspruch zu einschlägigen Regelwerken (wie etwa der DIN EN 17037) stünde. Bereits im Bestand sind mit der zulässigen Geschossigkeit und der Möglichkeiten zur Errichtung eines Dachgeschosses Firsthöhen in einer der angestrebten Neubebauung vergleichbaren Höhe zulässig und im Gebiet vorhanden.</p> |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|------|--|---|
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschattung unseres Wohngebäudes, unseres Grundstückes, unserer privaten Wohn- und Lebensräume</li> <li>- Einmauerung unseres Wohngebäudes, unseres Grundstückes, unserer privaten Wohn- und Lebensräume</li> <li>- Einengung unseres Wohngebäudes, unseres Grundstückes, unserer privaten Wohn- und Lebensräume</li> <li>- privatsphäreberaubende Einsicht auf uns persönlich, auf unser Wohngebäude, auf unser Grundstück</li> </ul> <p>Unsere Interessen als Anlieger, unsere Nachbarschaftrechte, unsere Rechte als Grundstückseigentümer wären durch die geplanten Maßnahmen, durch die angedachte Nachverdichtung schwerwiegend beschnitten und benachteiligt.</p> <p>Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit - sowie Art.14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG)</p> | <p>Eine fehlerhafte Abwägung, oder eine Verletzung des Eigentums gegenüber dem Grundgesetz liegt insoweit nicht vor.</p>  |
| 1.7. | <p><b>Anwendungsvoraussetzungen für ein § 13a BauGB Verfahren nicht gegeben</b></p> <p>Punkt 2 und 4 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>Sie schreiben:</p> <p>„Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Anwendung der Eingriffsregelung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor (siehe Kapitel 4).“</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt, da nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> <u>Grundfläche</u> festgesetzt werden, sich auch keine weiteren Bebauungspläne in räumlichem und sachlichem Zusammenhang hier befinden und der Bebauungsplan der Nachverdichtung innerstädtischer Flächen dient. Die in § 13a Absatz 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> beziehen sich dabei auf die insgesamt festgesetzte überbaubare Grundfläche und nicht auf die Plangebietsgröße.</p> |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|------|---|---|
|      | <p>Weiterhin schreiben Sie u.a.:</p> <p>„Das Plangebiet weist insgesamt lediglich eine erwartbare maximale Grundfläche von rund 9.300 m<sup>2</sup> auf, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich wird.“</p> <p>Ein Bebauungsplan darf nur bei einer Fläche unter 20.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.</p> <p>Dieses Plangebiet ist aber nicht, wie von Ihnen beschrieben nur 9.300m<sup>2</sup>, sondern ca. 39.000 m<sup>2</sup> groß und überschreitet somit deutlich die 20.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Tatsächlich liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das von Ihnen genannte beschleunigte Verfahren nicht vor.</p> |   |
| 1.8. | <p><b>Keine ausreichende Prüfung des Bodens auf Altlasten</b></p> <p>Punkt 3.2.3 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Altlasten</p> <p>Eine Prüfung auf Altlasten wurde von Ihnen nicht durchgeführt.</p> <p>Bodenbelastungen z.B. in Form von Asbest, feste und/oder flüssige Betriebsabfallstoffe, etc. sind im Bereich des Möglichen.</p> <p>Unseres Wissens nach waren in diesem Gebiet z.B. auch Gewerbebetriebe vorhanden im Laufe der Jahre, so dass auch in dem Zusammenhang, ggf. schädliche Stoffe und/oder Flüssigkeiten in den Boden gelangt sein könnten.</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Aus dem Verfahren hat sich ergeben, dass auch unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich der für Altlasten zuständigen Fachbehörde keine Untersuchungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu Altlasten notwendig sind, da keine Hinweise zu solchen vorliegen.</p> <p>Weitere Informationen hierzu sind etwa dem Altlasthinweiskataster zu entnehmen, welches ausreichend plausible Rückschlüsse erlaubt. Zudem stünden Altlasten einer Umsetzung nicht entgegen, würden nur besondere Maßnahmen (bspw. Bodenaustausch) erfordern.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung zukünftiger Bauvorhaben gelten hinsichtlich des Bodenaushubs die allgemeinen Bauherrenpflichten.</p> |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|------|--|---|
|      | <p>Vergrabene Altlasten, wie z.B. alte asbesthaltige Bau-Materialien könnten sich ebenfalls im Boden befinden.</p> <p>Nur weil im Altlasthinweiskataster keine Eintragungen darüber existieren, ist ein Ausschlussbestand nicht automatisch erwiesen/gegeben - so dass Ihre Begründung ungenügend und Ihre unterlassene Altlastenprüfung sicherheitsgefährdend z.B. für Mensch, Tier und Natur ist.</p> <p>Sie verletzen Ihre Sorgfaltspflicht.</p>  |   |
| 1.9. | <p><b>Bau und Bedingungen von Mietwohnungen nicht geregelt</b></p> <p>Punkt 3.3.1 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung</p> <p>Ihre Darstellung, dass mit solch einem Bauplan „Rechnung getragen“ werden würde dafür, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefördert werden würde, ist falsch.</p> <p>Im Bauplan-Entwurf ist weder festgelegt, dass Mietwohnungen gebaut werden sollen/müssen noch die „angemessenen Bedingungen“.</p> <p>Zudem sei an der Stelle erneut der Hinweis genannt, dass die Wohnungsausbeute derart gering wäre, dass die gesamten dafür notwendigen (bereits zuvor beispielhaft aufgezählten) Zerstörungen sowie Umweltbelastungen und der gesamte (ebenfalls bereits zuvor beispielhaft aufgezählter) Aufwand die Berechtigung für solch einem Bauplan entbehren.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die in Punkt 3.3.1 dargestellten Pläne zählen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen, welche regelhaft in der Bauleitplanung in Hamburg zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine konkreten Vorgaben zum Mietwohnungsbau, dennoch sind diese nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Darüber hinaus kann der Bebauungsplan auch in anderen Segmenten wie beispielsweise im Wohnungseigentum oder im Erbbaurecht einen Beitrag zum Wohnungsneubau leisten, der in jedem Fall das Wohnungsangebot erhöht, damit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbessert und je nach Ausgestaltung auch preiswert bzw. zu günstigen Konditionen erfolgen kann. Auch können durch das Auslösen von Umzugsketten in die neu entstandenen Gebäude Mietwohnungen in Hamburg wieder dem Markt zugeführt werden.</p> <p>Es existiert zudem keine Rechtsgrundlage, um die Schaffung von Mietwohnungen festzusetzen. Festsetzungen sind lediglich auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB möglich.</p> <p>Des Weiteren wird durch die Festsetzung eines verträglichen städtebaulichen Maßes der Bebauung eine maßvolle</p> |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|-------|--|---|
|       |  | Nachverdichtung ermöglicht, die nicht im Widerspruch zu den dazu zu treffenden Maßnahmen steht.   |
| 1.10. | <p><b>Unzureichende Beachtung des Vertrags für Hamburgs Stadtgrün</b></p> <p>Punkt 3.3.1 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Hamburgs Grün erhalten – Vertrag für Hamburgs Stadtgrün</p> <p>Durch die geplante Stichstraße, dem Fuß- und Fahrradweg sowie der zusätzlichen Bebauungen im Innenbereich würden massive naturbelassene Flächen im Plangebiet verloren gehen.</p> <p>Diesen Verlust können die angedachten Maßnahmen (z.B. Gründächer oder die wenigen und kleinen Ersatz-„Bäumchen“) nicht ausgleichen.</p> <p>Unter dem Strich würde die Naturquantität und Naturqualität zwangsläufig weniger werden.</p> <p>Ihre vertraglichen Verpflichtungen, die Naturquantität und Naturqualität zu erhalten und zu entwickeln, können Sie bei dem von Ihnen avisierten Bauplan unmöglich einhalten.</p> <p>Dieser Bauplan verletzt den o.g. Vertrag.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Inhalte des Bebauungsplanes Tonndorf 35 / Rahlstedt 139 erzeugen keine Betroffenheit im Sinne des Vertrages für Hamburgs Stadtgrün. Eine Sicherung der Naturqualität und -quantität bezieht sich im Vertrag auf die gesamtstädtische Entwicklung. Eine Betroffenheit übergeordneter Naturräume (Grünes Netz/Grüner Ring) besteht nicht. Ebenso sind durch die mit dem Bebauungsplan eröffneten zusätzlichen Baumöglichkeiten weder festgesetzte Grünflächen noch naturbelassene Flächen betroffen, sondern lediglich bisher nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke. Die mit dem B-Plan vorgenommene Innenentwicklung entspricht vielmehr genau dem Vertragsziel. Ferner bleiben auch bei Festsetzung einer weiteren Baureihe und der notwendigen Erschließung im rückwärtigen Bereich nicht überbaubare, gärtnerisch nutzbare Flächen erhalten. Durch getroffene Festsetzung wie eine moderate GR im rückwärtigen Bereich und der Errichtung von Gründächern wird zudem eine nur moderate Versiegelung und zusätzliche Begrünung sichergestellt.</p> |
| 1.11. | <p><b>Einschränkung privater Belange durch Festsetzung von Dachbegrünung</b></p> <p>Punkt 3.3.1 bzw. 5.8.3 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Gründachstrategie / Dachbegrünung</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In den äußeren Bereichen (WA1 und WA2) ist die Errichtung von Flachdächern für Hauptanlagen nicht festgesetzt. Hier kann auch bei einer Neubebauung z.B. ein Satteldach errichtet werden. Sofern jedoch ein Flachdach gebaut wird, so ist es nach den dafür getroffenen Festsetzungen zu errichten.</p>  |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|----|---|---|
|    | <p>Im Punkt 5.8.3 bzw. in der Verordnung unter § 2, Abs.8 heißt es:</p> <p>„In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 75 v. H. der Dachflächen einer Anlage zu begrünen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten. Nicht ausgenommen sind Flächen in Bereichen von Solaranlagen. Die Flachdächer von Hauptanlagen sind als Retentions Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen.“</p> <p>Bei diesem angedachten Bebauungsplan würden wir, wenn wir ein neues Wohngebäude bauen wollten oder z.B. wenn wir aufgrund eines Schadenfalles (z.B. Brandschaden) unser Wohngebäude neu errichten lassen müssten, den Bestandsschutz verlieren.</p> <p>Auch in solch einem Fall wäre unser neues Wohngebäude, aufgrund der Beschränkungen im Planaußenbereich (Baugrenzenverlauf, nur bis zu 1 Stockwerk hoch, aber trotzdem nur mit Flachdach), gezwungenermaßen kleiner und aufgrund der Auflagen, wie Dachbegrünung + Solar-Photovoltaik-Technik, für uns trotzdem kostenintensiver.</p> <p>Solch eine Situation käme zumindest einer Teil-Enteignung gleich und bedeutet für uns in erheblichem Maß eine nicht zumutbare - und nicht hinnehmbare - Gegebenheit.</p> <p>Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil auch Art.14 Abs. 1 GG.</p> | <p>Damit soll den Zielen und Belangen der Gründachstrategie sowie wasserschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.</p> <p>Somit wäre auch die zu realisierende Gebäudehöhe im äußeren Bereich nicht eingeschränkt.</p> <p>Im Übrigen können Mutmaßungen über das hypothetische Bestehen oder Nichtbestehen von Bestandsschutz nicht ohne konkreten Sachverhalt vollzogen werden.</p> <p>Eine Verletzung der Eigentumsgesetze nach dem Grundgesetz liegt insoweit nicht vor. Ebenso ist ein Enteignungstatbestand nicht ersichtlich.</p> |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|-------|--|---|
| 1.12. | <p><b>Zunahme von Lärmbelastung unzureichend dargestellt</b></p> <p>Punkt 3.3.2 und 5.5 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Lärmtechnische Aspekte:</p> <p>Es ist unverständlich, dass die schalltechnische Untersuchung nur für EG + 1.OG durchgeführt wurde - zumal laut dem neuen Bauplan die Häuser effektiv bis zu 3 Geschosse haben können (- und bei Bauplanverwirklichung sicherlich auch haben würden.)</p> <p>Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung entsprechen nicht der von uns als Anwohner erlebten Realität.</p> <p>Realität ist, dass der Lärm zumindest straßenseitig jetzt schon störend ist.</p> <p>Schlafen bei offenem Fenster zur Straße hin, in unserem Fall zum Feldlerchenweg hin, ist für uns lärmbedingt nicht möglich.</p> <p>Sofern eine Verdichtung gemäß des angedachten Bebauungsplanes entstehen würde, wären wir - wie sicherlich auch die gesamte Nachbarschaft im Außenbereich - noch mehr Lärm ausgesetzt und dann auch noch von allen Seiten; wobei der Lärm zudem unseren jeweiligen Wohngebäuden noch näher sein würde.</p> <p>In unserem Fall käme erschwerend dazu, dass bei zusätzlicher Verdichtung in den hinteren Bereichen der uns direkt betroffenen Grundstücke (Flurstück 1149 + 1150 + 1151) jeweils Pfeifenstielgrundstücke genutzt werden müssten, deren Zufahrten über unser Grundstück bzw. an mehreren Seiten direkt entlang unseres Grundstückes verlaufen würden.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die planbegleitende lärmtechnische Untersuchung ist nach den einschlägigen Regelwerken erfolgt und hat keine Grenzwertüberschreitungen oder sonstigen Immissionskonflikte in den unteren Geschossen ergeben, daher wäre auch oberhalb des 1. OG kein höherer Schallpegel zu erwarten. Maßstab hierfür sind die objektiven Gegebenheiten und fachkundigen Prognosen. Die subjektive Wahrnehmung kann sich unterscheiden, ist aber nicht maßgeblich für Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Daher liegt insoweit keine fehlerhafte Abwägung vor.</p> |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|-------|---|--|
|       | <p>Zusätzliche Wohngebäude in der direkten Nachbarschaft bedeuten unumgänglich mehr Unruhe und mehr betriebsamkeitsbedingen Lärm.</p> <p>Mehr Menschen im Plangebiet bedeuten mehr KFZ-Verkehr darin und drumherum und das wiederum bedeutet ebenfalls mehr Lärm.</p> <p>Insgesamt wäre die lärmtechnische Konsequenz für uns, dass unser bisheriges Ausweichen/ „Entfliehen“ zu der bislang lärmabgewandten Seite unseres Grundstückes, nämlich zum rückwärtigen Bereich, entfallen würde.</p> <p>Wenn der zwangsläufig erhöhte Lärmpegel von allen Seiten kommt, dann gibt es keine Möglichkeit unsere Ruheräume, unsere Schlafzimmer zu einer lärmarmen Seite zu versetzen - wobei solch ein Versetzten in einem Bestandhaus meistens sowieso weniger bzw. nur eingeschränkt praktikabel ist - oder gar nicht.</p> <p>Um dem umzingelnden Lärm zu entkommen, müssten wir Fenster und Türen überwiegend geschlossen zu halten. Das ist jedoch unzumutbar.</p> <p>Auch in dieser Hinsicht gilt: Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit.</p> |  |
| 1.13. | <p><b>Oberflächenentwässerung unzureichend betrachtet</b></p> <p>Punkt 3.3.2 und 5.6.2 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Entwässerungskonzept</p> <p>Wie im Geo Portal Hamburg erkennbar, ist das Plangebiet von Niederschlagsansammlungen und zusätzlich vom unterirdisch verlaufenden Bach Rahlau“ betroffen.</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das im Verfahren erstellte Gutachten zur Oberflächenentwässerung stellt dar, dass die die zu erwartenden Wassermengen über die gewählten Maßnahmen wie Retentionsgründächer und die Ableitung in die Siele vollständig aufgenommen werden können. Zur Starkregenvorsorge sind ggf. weitere Geländemodellierungen notwendig, wie auch im Gutachten dargestellt. Eine</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|----|---|---|
|    | <p>Aus dem Entwässerungsgutachten geht hervor, dass der Boden im Plangebiet weitestgehend nicht versickerungsfähig ist.</p> <p>Unser Grundstück zählt bereits zu den tiefsten Bereichen des Plangebietes.</p> <p>Wir liegen nahezu 2 Meter tiefer als die andere Seite dieses Plangebietes im Süd-Osten.</p> <p>Das bedeutet, dass z.B. bei Starkregen entstehendes Oberflächenwasser in Richtung unseres Grundstückes fließt.</p> <p>Bereits bei bisherigen starken Regensituationen hat sich schon Oberflächenwasser auf unserem Grundstück angesammelt.</p> <p>Laut Prognosen ist mit mehr Starkregengegebenheiten und ähnlichen Extremen zu rechnen.</p> <p>Dieses in Rede stehende Plangebiet ist bereits auf jedem Grundstück bebaut.</p> <p>Zusätzliche Bebauungen im gleichen Gebiet würden zwangsläufig und unumgänglich zu größerer Versiegelung des Plangebiet-Bodens führen.</p> <p>Gemäß der Hamburger Stadtentwässerung darf die Einleitung von Regenwasser in die Regenwassersiele nur begrenzt auf 1 L/s pro Grundstück und auf 2 L/s*ha von den öffentlichen Straßen/Wegen erfolgen. Darüber hinaus kommt es zu Überlastung der Regenwassersiele.</p> <p>Es ist unmöglich, dass die angedachten Regenrückhaltemaßnahmen (spätestens im Zusammenhang mit der nur begrenzt möglichen Abführung der Niederschlagswassermengen in die Regenwassersiele) die, durch die zusätzliche massive Bodenversiegelung</p> | <p>klarstellende Ergänzung in der Begründung wird vorgenommen.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich der gutachterliche Hinweis auf mögliche Baulasten im Entwässerungskonzept auf die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile und die Schaffung von Pfeifenstiel-Erschließungen bezieht. Ob es bei Neugenehmigungen im Ergebnis der Begründung von Baulasten, Grunddienstbarkeiten bestehen oder weiteren vergleichbare Regelungen bedarf, kann an dieser Stelle dahingestellt bleiben, ändert jedoch nichts an den Eigentümerpflichten im Rahmen der Grundstücksentwässerung. Dies ist in nachfolgenden Verwaltungsverfahren zu regeln. Dies führt auch nicht zu einer Enteignung, die Realisierung obliegt hier weiterhin den Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. sonstigen Verfügungsberechtigten (Eigentümer:innen, Pächter:innen).</p> <p>Ein möglicher Rattenbefall der Mulde ist nicht zu erwarten. Mulden wie diese werden in der Stadt umfangreich geplant und betrieben, Rattenprobleme sind in dem Zusammenhang nicht bekannt.</p> |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|-------|---|---|
|       | <p>verlorengegangen Niederschlags-/Wasser-Versickerungsflächen, ausgleichen.</p> <p>Somit würde sich das Risiko für Überflutungen und daraus resultierenden Wasserschäden im Plangebiet und dementsprechend auch für unser Grundstück und Eigentum gefährlich erhöhen.</p> <p>Im Entwässerungsbericht steht:</p> <p>„Für die Entwässerung der Grundstücke u.a. 1149, 1150 und 1151 sind voraussichtlich Baulasten erforderlich.“</p> <p>Flurstück 1151 ist unser Grundstück.</p> <p>Eine Baulast würde für uns eine (Teil-)Enteignung bedeuten.</p> <p>Ohne unseren ausdrücklichen Wunsch und Willen lehnen wir jegliche Baulast auf unserem Grundstück ab und würden dagegen auch juristisch vorgehen.</p> <p>Die an der Stichstraße entlang geplante oberirdische Regenwasserleitung als Mulde wäre ein neuer verlockender Lebensraum für Ratten.</p> <p>Unser Wohngebiet und somit auch unser Grundstück und Gebäude wäre einer erhöhten Gefahr von Rattenbefall ausgesetzt.</p> <p>Auch bei diesen Punkten gilt: Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit.</p> |   |
| 1.14. | <p><b>Zunahme an Verkehr unzureichend betrachtet</b></p> <p>Punkt 3.3.2 und 5.4 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Unterbringung von privaten Stellplätzen hat auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Das ist nach dem Plankonzept auch straßenseitig ohne weiteres möglich und</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|----|---|--|
|    | <p>- Verkehr</p> <p>Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung können wir nicht nachvollziehen aber vor allem nicht bestätigen.</p> <p>Gemäß unseren Erfahrungen als Anwohner ist die Realität, dass die das Plangebiet begleitenden sowie die umliegenden Straßen insbesondere bei der Parkplatzsituation bereits jetzt schon völlig überlastet sind.</p> <p>Mehr Menschen im Plangebiet bedeuten zwangsläufig mehr KFZ und mehr KFZ-Verkehr darin.</p> <p>Unter Punkt 5.4 in Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139 schreiben Sie:</p> <p>„...., dass die prognostizierten Neuverkehre deutlich unter der täglichen Schwankung des allgemeinen Verkehrsaufkommens im Umfeld liegen.“</p> <p>Fakt ist jedoch, es würde zwangsläufig zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen im Plangebiet sowie Umgebung und dadurch würde für uns eine erhebliche verkehrstechnische Verschlechterung entstehen.</p> <p>Ohne Verwirklichung des Bauplanes entfällt eine höhere Verkehrsbelastung.</p> <p>Die aktuellen Erbpachtgrundstücke sollen geteilt werden.</p> <p>Dadurch würden um ca. die Hälfte kleinere Erbpachtgrundstücke entstehen.</p> <p>Gemäß dem „Wunschdenken“ im neuen Bauplan, sollen trotz der deutlich geringeren Flächen der neuen kleineren Erbpachtgrundstücken praktisch jeweils in etwa die gleichen Bebauungsmöglichkeiten, wie auf den zuvor großen Grundstücken,</p> | <p>tatsächlich realisierbar. Die nach den planbegleitenden Unterlagen im östlichen Bereich der neuen Planstraße vorgesehenen Parkstände dienen dem Besucherparken. Durch diese kann eine zusätzliche Parkraumbelastung der umgebenden Straßen weitestgehend vermieden werden.</p> <p>Zudem wird durch den Bau der nahegelegenen S-Bahn-Haltestelle „Pulverhof“ der S4 ein weiterer öffentlicher Verkehrsträger in der Nachbarschaft zur Verfügung stehen.</p> <p>Die nach den üblichen fachlichen Standards durchgeführte gutachterliche Betrachtung der Neuverkehre geht in der Summe von rd. 160 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag und damit von keiner erheblichen Verkehrszunahme durch die relativ begrenzte Zahl an zusätzlichen Wohneinheiten aus, die der Bebauungsplan ermöglicht.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>entstehen können und müssen - also Wohngebäude + Garage/Carport/KFZ-Parkplatz + z.B. Geräteschuppen o.ä. + Bäume, etc..</p> <p>Dass die jeweils kleinere und deutlich begrenztere Grundstücksfläche auch die Möglichkeiten für all diese Bebauungen/Nutzungen, wie z.B. auch für KFZ-Stellplätze, bieten soll, ist utopisch. Bei derartig begrenzten kleinen Grundstücksflächen sind Abstriche in der Bebauung und/oder Benutzung unumgänglich und unausweichlich.</p> <p>Zudem ist erfahrungsgemäß mit ca. 1,75 Fahrzeugen pro Haushalt zu rechnen.</p> <p>Bei den von Ihnen angedachten 30 bis 40 neuen Wohnungen würden somit voraussichtlich etwa 53 bis 70 weitere KFZ als neue zusätzliche Belastung für dieses Plangebiet dazu kommen.</p> <p>Aber selbst wenn die Anzahl der zusätzlichen KFZ in diesem Wohngebiet geringer sein würde, ist das Ergebnis gleich - nämlich der verkehrmäßige und vor allem parkplatzmäßige Kollaps.</p> <p>Dem Parkplatzmangel bringen auch die wenigen laut Bauplan angedachten Parkplätze in der neuen öffentlichen Stichstraße keine Abhilfe.</p> <p>Das zusätzliche KFZ-Aufkommen würde unser Wohngebiet total überlasten.</p> <p>Durch die angedachte zusätzliche Wohnverdichtung würde sich in der Realität die aktuell bereits desaströse Parkplatzsituation noch weiter verschärfen.</p> |                                     |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|-------|--|--|
|       | <p>Für Müllabfuhr und vor allem für Rettungsfahrzeuge sowie Feuerwehr ist aktuell schon jetzt streckenweise kein Durchkommen mehr möglich in den an das Plangebiet angrenzenden und begleitenden Straßen.</p> <p>Durch die Folgen der geplanten Wohnverdichtung würden Sie die Gefahr erhöhen, dass uns Anwohnern im Notfall keine zeitnahe Rettung erreichen könnte.</p> <p>Auch zu diesen Punkten gilt: Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit.</p>   |  |
| 1.15. | <p><b>Baumgutachten unvollständig</b></p> <p>Punkt 3.3.2 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Baumgutachten</p> <p>Laut Baumgutachten erfolgte auf 10 Grundstücken keine Baumprüfung.</p> <p>Von den aktuell 37 Grundstücken bezieht sich das Baumprüfergebnis auf 27 Grundstücke.</p> <p>Somit erfolgte auf fast 25% des Plangebietes keine Baumbegutachtung.</p> <p>Das Baumgutachten sowie dessen Aussagekraft ist daher unvollständig.</p> <p>Fakt ist, dass die Bäume im Plangebiet diverse besonders oder gar stark geschützte Arten beherbergen bzw. für diese mindestens potenziell Nutzungs- und Beherbergungsmöglichkeiten bieten.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Anwohnerinnen und Anwohner wurden im Vorwege über die Besuche des Gutachters informiert. Es konnte jedoch keine lückenlose Anwesenheit und Zugänglichkeit der Grundstücke sichergestellt werden. Der Gutachter konnte auch von den Gartenbereichen der umliegenden Grundstücke eine für das Bebauungsplanverfahren ausreichende Betrachtung des Baumbestandes tätigen.</p> <p>Eine über die im Bauleitplanverfahren facherforderliche hinausgehende Detailbetrachtung jedes einzelnen Baumes ist nicht erforderlich, und der im geschilderten Verfahren erzielte Ermittlungsumfang ausreichend. Weiteres unterliegt ggf. im späteren Verfahren Baumschutzverordnung.</p> <p>Zudem wurden für den Artenschutz relevante Habitatstrukturen auch für den im Baumgutachten nicht aufgeführten Baumbestand im Rahmen der artenschutzfachlichen Beurteilung erfasst und bewertet.</p> |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|-------|---|--|
| 1.16. | <p><b>Ersatzmaßnahmen für Baumfällungen unzureichend dargestellt</b></p> <p>Laut Baumgutachten müsste bei Fällung der bereits bis jetzt gezählten 120 Bäume zum Ausgleich 244 neue Bäume gepflanzt werden.</p> <p>Im Durchschnitt müssen danach pro gefällttem Baum ca. 2 neue Bäume gepflanzt werden.</p> <p>Aus den Planunterlagen geht hervor, dass ca. 60 Bäume den Baumaßnahmen zum Opfer fallen würden.</p> <p>Daraus abgeleitet müssten ca. 120 neue Bäume gepflanzt werden im Plangebiet.</p> <p>In den Planunterlagen ist keine konkrete Bilanzierung darüber, wo genau die neu zu pflanzenden Bäume stehen würden.</p> <p>Die gemäß dem angedachten Bauplan neu geschaffenen rund 27 Grundstücke bieten nicht genug Platz dafür.</p> <p>120 Bäume auf 27 Grundstücken verteilt würden durchschnittlich etwa 4,5 Bäume pro Grundstück bedeuten.</p> <p>Auf den neuen Grundstücken sollen aber auch jeweils ein Wohngebäude + Garage/Carport/KFZ-Parkplatz + z.B. Gartenschuppen, etc. gebaut werden.</p> <p>Zudem soll jedes Grundstück auch Flächen und Möglichkeiten für die Außennutzung bieten und die jeweiligen Bewohner nicht auf das Wohngebäude beschränken.</p> <p>Der gutachterlich ermittelte Baumausgleich wäre auf den neuen Grundstücken nicht möglich.</p> <p>Ein Baumausgleich außerhalb dieses Plangebietes hilft diesem Plangebiet noch weniger - u.a. in Punkto Artenschutz und Klimaschutz.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine konkreten Regelungen zu Art und Umfang erforderlicher Ersatzpflanzungen. Angemessene und zumutbare Ersatzpflanzungen werden für unvermeidbare Baumfällungen z.B. im Rahmen etwaiger Baugenehmigungsverfahren nach der Baumschutzverordnung beauftragt.</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgetragene Modellrechnung erscheint nur begrenzt nachvollziehbar und kann entsprechenden Verwaltungsverfahren nicht vorgreifen.</p> |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|-------|---|--|
|       | <p>Selbst wenn der Baumausgleich auf den neuen Grundstücken im Plangebiet erfolgen könnte, sind solche neuen Bäume in jeder Hinsicht, meist sogar deutlich, kleiner als die Bestandsbäume und bieten nicht die gleichen positiven Nutzungsmöglichkeiten und nicht den gleichen positiven Effekt auf das Klima und auf die Artenpalette (Wildtier-, Vogelarten, Amphibien, Insekten, etc.), wie alt bestehende Bäume.</p> <p>Die angedachten Gründächer würden den Baumausfall ebenfalls nicht ersetzen, weil auf diesen Dächern keine Bäume gepflanzt werden bzw. stehen können.</p> <p>Im Baumgutachten wird, statt neue Bäume zu pflanzen, ebenfalls ein Betrag zum Freikaufen genannt - für 244 Bäume mit 244.000,- € -&gt; daraus abgeleitet dann für 120 Bäume mit 120.000,-€.</p> <p>Ein derartiges Freikaufen ist bereits aufgrund des ausgerufenen Klimanotstandes aber auch im Sinne des Artenschutzes nicht praktikabel und nicht akzeptabel.</p> |  |
| 1.17. | <p><b>Keine Prüfung weiterer geschützter Pflanzenarten</b></p> <p>Eine Prüfung/Klärung, ob außer den Bäumen ggf. sonstige geschützte Pflanzen sich im Plangebiet befinden, erfolgte bei Ihrer Planung nicht. Bereits durch Ihre unterlassene Prüfung ist das Vorhandensein von geschützten Pflanzen nicht ausgeschlossen.</p> <p>Der angedachte Bauplan würde zu einem, mit Bäumen/Büschen nicht ausgleichbaren, erheblichen Baum und Buschverlust führen und somit Naturschutz (Z.B. Vertrag für Hamburgs Stadtgrün), Klimaschutz- und Artenschutzregularien (Z.B. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verletzen.</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Eine Prüfung des gesamten Einzelpflanzenbestandes ist nicht regelhaft Teil von Artenschutzfachlichen Untersuchungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und jedenfalls im vorliegenden Fall auch nicht erforderlich. Das Gutachterpersonal hat im Wege der Potentialabschätzung alle Strukturen untersucht, welche als bedeutsam bzw. artenschutzrechtlich relevant eingeschätzt wurden. Im Ergebnis stehen natur- oder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung nicht entgegen.</p> |
| 1.18. | <p><b>Artenschutzgutachten in Umfang und Bilanzierung unzureichend</b></p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p>  |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|----|---|---|
|    | <p>Punkt 3.3.2 und 5.8.4 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Artenschutz</p> <p>Das Artenschutzgutachten des Büros ECOSTATE beinhaltet eine auf lediglich 3 Arten, nämlich Vögel, Amphibien, Fledermäuse, reduzierte Prüfung.</p> <p>Zudem erfolgte diese Prüfung pro o.g. Art nur in einem kurzen Zeitfenster an einem Tag und lediglich stichprobenartig.</p> <p>Dieses Gutachten hat somit keine Berechtigung auf Vollständigkeit.</p> <p>Trotz der lediglich kurzen und nur stichprobenartigen Prüfung wurden darin bereits 46 Vogelarten und 7 Fledermausarten als Nennenswert festgestellt, die berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Bereits für diese 46 Vogelarten und 7 Fledermausarten wird festgestellt, dass die geplanten Baumaßnahmen zur dauerhaften Herabsetzung der Habitatsignung führen würden.</p> <p>Da wir seit Jahrzehnten im Plangebiet leben, können wir z.B. durch wiederholte persönliche Sichtungen im Plangebiet das Vorkommen von mindestens den im o.g. Gutachten genannten Vogelarten bestätigen.</p> <p>In der Tabelle auf Seite 12 + 13 des Artenschutzgutachtens sind die Vögel, die vom Gutachter als „Potenziell im Untersuchungsraum zu erwartende Arten“ eingestuft werden aber bei der stichprobenartigen kurzen Prüfung vom Gutachter nicht gesehen wurden, hellgrün unterlegt.</p> <p>Aus dieser Liste können wir folgende laut Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG) besonders geschützte Arten für unser Plangebiet als</p> | <p>Siehe dazu Punkt 1.3.</p> <p>Artenschutzbelange wurden hinreichend ermittelt und stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Maßnahmen zum artenschutzgerechten Umgang mit dem Planauswirkungen werden unter Punkt 5.8.4 der Begründung dargestellt. Da der Realisierungszeitraum der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes und somit der genaue Zeitraum der absehbaren Eingriffe außerhalb der Regelungskompetenz dieses Bebauungsplans liegt, könnten im Rahmen der Planung vorgenommene Betrachtungen des faunistischen Bestandes bis zum Zeitpunkt der Neubebauung ggf. nicht mehr aktuell sein. Die Zugriffsverbote gelten unmittelbar und etwaige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind über die entsprechenden dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Verfahren zu regeln (z.B. Bauanträge, Baumfällgenehmigungen). Somit ist während der Ausführungsplanung ggf. eine erneute Prüfung des Artbestandes einschl. der Ableitung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, wie ebenfalls in der Begründung dargestellt.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der auf die Bauleitplanung folgenden Verfahren möglich.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>gesichert vorhanden bestätigen (diverse davon mit Fotos, die im Plangebiet entstanden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Birkenzeisig</li> <li>- Buchfink</li> <li>- Feldsperling</li> <li>- Gartenbaumläufer</li> <li>- Haubenmeise</li> <li>- Haussperling</li> <li>- Kernbeißer</li> <li>- Kleiber</li> <li>- Singdrossel</li> <li>- Star</li> <li>- Zilpzalp</li> </ul> <p>Von den laut BNatSchG streng geschützten Arten, die in dieser gutachterlichen Tabelle ebenfalls hellgrün unterlegt sind, können wir folgende Arten für unser Plangebiet als gesichert vorhanden bestätigen (mit Fotos, die im Plangebiet entstanden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünspecht</li> <li>- Sperber</li> </ul> <p>Die weiteren in dieser gutachterlichen Tabelle dunkelgrün unterlegten Arten sind vom Gutachter schon als gesichert vorhanden bestätigt.</p> <p>Darüber hinaus ist das Plangebiet auch Lebensraum (z.B. Hausungs-, Fortpflanzungs-, Brut-, Futtergebiet, Ruhestätte) für diverse weitere, laut</p> |                                     |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|---|-------------------------------------|
|    | <p>BNatSchG und Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), mindestens besonders geschützte Säugetiere (z.B.: Igel, Europäisches Eichhörnchen) sowie Insekten (z.B.: Hornissen, Hummelarten, Bienenarten, Wespenarten, Schmetterlingsarten, Käferarten, Libellen, etc.) - die weder im Artenschutzgutachten noch in den restlichen Planungsunterlagen berücksichtigt wurden.</p> <p>Das Fangen, Verletzen, Töten sowie die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders oder sogar streng geschützten Arten ist gesetzlich verboten.</p> <p>In diesem Plangebiet leben diverse der besonders geschützten Säugetiere und Insekten.</p> <p>Ihre Unterlassene Prüfung auch dieser weiteren Arten stellt einen entsprechenden gesetzlichen Verstoß und eine Verletzung dieser Gesetze dar.</p> <p>Zum Thema Amphibien können wir über Frösche und laienhaft genannt über „Salamander/Molch - o-ä.“ in unserem Wohngebiet berichten. (Z.B. Fotobeweis vom „Salamander/Molch - o-ä.“ direkt in unserem Steinbeet ist vorhanden.).</p> <p>Da wir die Art nicht konkret benennen können, können wir nicht beurteilen, ob und ggf. in welchem Maße diese gesetzlich geschützt sind.</p> <p>Dazu wäre eine fachmännische, gutachterliche Prüfung/Beurteilung nötig.</p> <p>Bereits bei den in dem bisherigen Artenschutzgutachten erfassten Arten sind Verbotstatbestände erfüllt, die mindestens „konfliktmindernde Maßnahmen“ erforderlich machen.</p> |                                     |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|---|-------------------------------------|
|    | <p>Wenn die angedachten neuen Grundstücksflächen praktisch um ca. 50% kleiner werden als die aktuellen Grundstücke und diese kleineren Grundstücke laut dem angedachten neuen Bauplan zusätzlich in einem erheblichen Maß versiegelt und bebaut werden, zudem noch eine gravierende Fläche durch die neu angedachte Stichstraße und dem neu angedachten Fuß-Fahrradweg komplett versiegelt wird, werden dadurch die vorhandenen Grün- und Rasenflächen sowie die vorhandenen Bäume/Büsche sowohl in der Größe, als auch in der Menge deutlich reduziert und es verbleibt dann nur ein deutlich dezimierter Lebensraum auch für die gesetzliche geschützten Arten - was realistisch betrachtet nur dazu führen kann, dass die o.g. Artenschutzmaßnahmen nicht in ausreichendem Umfang durchgeführt werden können im Plangebiet.</p> <p>Es ist völlig unrealistisch - eher unmöglich – die notwendig werdende Menge von konfliktvermeidenden Maßnahmen zu erschaffen, denn es würden dafür die geeigneten Plätze/Stellen/Bäume fehlen - sowohl im Plangebiet als auch letztlich in der in Frage kommenden näheren Umgebung.</p> <p>Bereits bei einigen in dem bisherigen Artenschutzgutachten erfassten Arten sind Verbotstatbestände erfüllt, die sogar „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ erforderlich machen.</p> <p>Diese Ausgleichsmaßnahmen dürfen nur in einem Radius von maximal 100 Metern von dem jeweils aktuellen Habitat/Lebensraum entfernt sein.</p> <p>Es ist völlig unrealistisch - eher unmöglich - ausreichenden vorgezogenen Ausgleich für konfliktvermeidende Maßnahmen zu erschaffen, denn es fehlen dafür die geeigneten Plätze/Stellen/Bäume - sowohl im Plangebiet als auch in der in Frage kommenden näheren</p> |                                     |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>Umgebung. (Nochmal: „Diese Ausgleichsmaßnahmen dürfen nur in einem Radius von maximal 100 Metern von dem jeweils aktuellen Habitat/Lebensraum entfernt sein.“)</p> <p>Es ist anzunehmen, zumindest nicht auszuschließen, dass eine Begutachtung bezüglich der bis jetzt nicht berücksichtigten Säugetiere und Insekten zum Ergebnis haben würde, dass auch von Säugetieren und Insekten besonders geschützter Arten in diesem Plangebiet leben, so das auch für diese „konfliktmindernde Maßnahmen“ bzw. „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ erfolgen müssten.</p> <p>Die Konsequenz wäre, dass die notwendigen artenschutztechnischen Maßnahmen noch mehr Arten betreffen würden.</p> <p>Gleichzeitig würden die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nicht wachsen sondern gleich bleiben oder aufgrund der immer mehr werdenden Bebauungen sich sogar verringern, so dass keine ausreichende Ausweich- und Ausgleichmöglichkeit zur Verfügung stehen würde.</p> <p>Der Platz ist bekanntlich endlich und somit ist es unmöglich immer mehr Arten, trotz der immer mehr werdenden bebauten Flächen, umwelt-, natur- und artengerecht zu behandeln und unterzubringen.</p> <p>Bereits bei den in dem bisherigen Artenschutzgutachten erfassten Arten, bei denen die Notwendigkeit von „konfliktmindernden Maßnahmen“ / „Ersatzmaßnahmen“ attestiert wurden, fehlt eine konkrete Bilanzierung dahingehend, in dem real ermittelt und erwiesen wurde, dass für die Arten, die aufgrund der angedachten Bebauungen ihren Lebensraum (z.B. Hausungs-, Fortpflanzungs-, Brut-, Futtergebiet, Ruhestätte) verlieren würden, tatsächlich in einer in Frage kommenden nahen Umgebung, die auch in Wirklichkeit genügend Ersatzmöglichkeiten bietet, Ausweichgebiete gibt.</p> |                                     |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|---|-------------------------------------|
|    | <p>(Gemäß dem Motto, wenn aufgrund der angedachten Baumaßnahmen z.B. 100 Breitflügelfledermäuse ihren Lebensraum in Plangebiet verlieren, diese 100 Fledermäuse auch tatsächlich, sowohl in einem Umkreis von maximal 100 Meter zum aktuellen Habitat als auch in der für diese Anzahl von diesen Fledermäusen deckenden Menge, konkrete Ausweichmöglichkeiten haben - die die gesetzlichen Vorgaben erfüllen. Die gleiche Bilanzierung muss selbstverständlich mindestens auch für all die anderen Arten erfolgen, denen aufgrund ihres Schutzstatus ebenfalls Ausweichflächen/Ausweichmöglichkeiten/ „konfliktmindernde Maßnahmen“ zustehen.)</p> <p>Selbst, wenn für die aus unserem Gebiet betroffenen Arten Ausweichflächen in der vorgeschriebenen Entfernung (von maximal 100 Metern zum aktuellen Habitat) geben würde stellt sich die Frage, ob dort eine ausreichende Anzahl an Fortpflanzungs-, Brut-, Lebens-, Futter-, Hausungs-Möglichkeiten und Ruhestätten vorhanden wären, weil z.B. aufgrund der vermehrten Baumaßnahmen viele Bestandsflächen von Wildtieren, Vögeln, etc. bereits verloren gegangen sind und noch immer verloren gehen.</p> <p>Die Flächen sind endlich -&gt; daher können die übrig gebliebenen Ausweichflächen nicht für alle zerstörten, neubebauten Flächen Ausgleich bieten.</p> <p>Eine entsprechende Prüfung und Bilanzierung ist notwendig.</p> <p>Auch die diesem Plangebiet umgebenden Flächen/Gebiete sind bereits Lebensraum von diversen Arten - und sind bereits in natürlicher Weise besetzt, benutzt, ausgelastet.</p> <p>Es ist nicht so, dass die Arten, die aus diesem Plangebiet vertrieben werden würden, auf unbesetzte, freie Flächen treffen würden die sie</p> |                                     |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|-------|---|---|
|       | <p>einfach neu besiedeln könnten - erst recht nicht in zumutbarer und vor allem nicht in artenschutztechnisch vorgeschriebener Nähe.</p> <p>Eine natürliche Auslastungsgrenze für Lebewesen ist auch bei den vermeintlichen Ausweichflächen gesetzt und bereits besetzt.</p> <p>Bereits in den Panunterlagen (konkret auf Seite 23 in der Abwägungstabelle) wurde der unbilanzierte, lapidare Hinweis auf derartige Ausweichmöglichkeiten korrekt als „Wunschdenken“ benannt.</p> <p>Das Artenschutzgutachten ist sowohl im Artenumfang als auch in der Bilanzierung ungenügend.</p> <p>Mindestens die o.g. Gründe deuten darauf hin, dass dieser Bebauungsplan gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verstößt und dieses Gesetz verletzt. (Zumindest ist bei diesem Bebauungsplan ein entsprechender Verstoß/eine entsprechende Gesetzesverletzung nicht ausgeschlossen.)</p> |   |
| 1.19. | <p><b>Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ungeeignet</b></p> <p>Punkt 5.1 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>Die Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) birgt für uns, wie auch für die anderen Bewohner dieses Plangebietes, die Gefahr in sich, dass auch sogenannte „nicht störende Gewerbebetriebe“ im Plangebiet angesiedelt werden könnten.</p> <p>Praktisch jegliche Arten von Gewerbebetrieben - also auch die als „nicht störend“ dargestellten - bedeuten mehr Belastung durch mehr Menschen, mehr Unruhe, mehr Lärm, mehr Verkehr, usw.</p> <p>Dementsprechend führen praktisch jegliche Arten von Gewerbebetrieben zu einer noch stärkeren Überlastung des</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist in der Systematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dasjenige Baugebiet, das den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen am besten entspricht. Mit der Ermöglichung auch von der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen wie etwa nicht störenden Handwerksbetrieben oder Anlagen für soziale Nutzungen wie etwa Kindertagesstätten kann auf zukünftige Bedarfe reagiert werden.</p> <p>Eine weitgehende gewerbliche Überformung des Plangebietes ist im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu befürchten.</p> |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|-------|---|--|
|       | <p>Plangebietes - und sind somit für uns, wie auch für die anderen Bewohner dieses Plangebietes, unzumutbar.</p> <p>Zudem verringern Gewerbebetriebe die Attraktivität eines, in diesem Fall unseres, Wohngebietes, was wiederum einen weiteren Wertverlust unserer Immobile bedeuten würde.</p> <p>Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit.</p>  | <p>Die Verträglichkeit der jeweiligen Nutzungen werden im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Die nach den fachlichen Standards durchgeführte gutachterliche Betrachtung der Neuverkehre geht von keiner erheblichen Belastung aus.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt 1.14.</p>   |
| 1.20. | <p><b>Maß der baulichen Nutzung fügt sich nicht ein</b></p> <p>Punkt 5.2.ff aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>Die Kubatur zwischen den bestehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit jeweils 1OG und Satteldach ist deutlich abweichend von der Kubatur der geplanten Einfamilienhäuser und Doppelhäuser und sogar Reihenhäuser mit jeweils 3 effektiven Geschossen (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) mit zwischen Boden und Dach gerade verlaufenden Wänden, wodurch große kastenförmige Gebäude mit Flachdach; voluminöse massive Gebäudeklotze entstehen würden.</p> <p>Der bestehende Charakter dieses Plangebietes würde bei entsprechender zusätzlicher Verdichtung/Bebauung erheblich zerstört werden.</p> <p>Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Bauleitplanung hat nach § 1a BauGB u.a. die Aufgabe eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden.</p> <p>Daher ist bei der Nachverdichtung des Baublocks zwischen den Belangen einer angemessenen Maßstäblichkeit sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abzuwägen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die äußere Gestalt des Baublocks im Maßstab weitestgehend gewahrt und im Blockinnenbereich durch eine begrenzte GR, jedoch die Möglichkeit von zwei Vollgeschossen und der Errichtung von Hausgruppen einer nach örtlichen Verhältnissen angemessenen baulichen Dichte Rechnung getragen.</p> <p>Das Einfügen in die bestehende Bebauung ist ein Kriterium im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, jedoch nicht bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes.</p> |
| 1.21. | <p><b>Herabsetzung des Bestandes auf niedrigere GR</b></p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p>  |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|----|--|---|
|    | <p>Punkt 5.2.1 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Größe der Grundflächen für bauliche Anlagen (GR)</p> <p>Der Bebauungsplan beschränkt die Bebauungsmöglichkeiten für den äußeren Bereich (WA1 + WA2) auf 150m<sup>2</sup> und für den hinteren Bereich (WA3 + WA4) auf 100m<sup>2</sup>.</p> <p>Aktuell dürfen 20 % eines jeweiligen Grundstückes bebaut werden.</p> <p>Bei unserer rund 1200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bedeutet das rund 240m<sup>2</sup>.</p> <p>Gemäß der angedachten GR dürften wir im Außenbereich nur bis 150m<sup>2</sup> bebauen.</p> <p>Theoretisch wäre eine separate weitere Bebauung in unserem hinteren Grundstücksbereich mit 100m<sup>2</sup> möglich.</p> <p>Die beiden Bebauungsmöglichkeiten würden zusammengerechnet zwar 250m<sup>2</sup> ergeben und auf den ersten Blick, mindestens in unserem Fall, trügerisch als Erhöhung der insgesamt bebaubaren Fläche erscheinen, aber in Wirklichkeit würde das bei uns zu Einschränkungen führen und uns im Ergebnis stark benachteiligen.</p> <p>Ein Gebäude in unserem hinteren Grundstücksbereich wäre nur über pfeifenstielartige Erschließung möglich. (Der hintere Bereich unseres Grundstückes wäre von der angedachten Stichstraße nicht erreichbar.)</p> <p>Für die Ermöglichung einer Zuwegung zu solch einem Pfeifenstielgrundstück müssten wir mindestens unser bestehendes Carport abreißen, entfernen.</p> <p>Auf unserem dann abgeteilten kleineren vorderen Grundstück, bestünde keine alternative Parkplatzmöglichkeit - aufgrund fehlender</p> | <p>Mit 150+100=250 m<sup>2</sup> GR verteilt auf zwei Baufelder wird für die meisten der bestehenden Grundstücke keine Verschlechterung der überbaubaren Grundfläche erreicht, sondern eine zusätzliche bauliche Ausnutzung ermöglicht. Die im Bereich des äußeren Blockrandes festgesetzte Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> bildet die bisherigen Grundflächen der Bestandsgebäude zuzüglich Erweiterungsmöglichkeiten im Plangebiet in den meisten Fällen ab.</p> <p>Die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten unter Wahrung eines angemessenen Maßstabs und Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geht in der Abwägung der Beibehaltung des Status Quo vor. Im Übrigen obliegt es der Entscheidung der Verfügungsberechtigten, ob zusätzliche Baumöglichkeiten – wo gegeben – realisiert werden oder nicht.</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten GR durch Stellplätze ist nach § 19 Absatz 4 BauNVO möglich. Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.</p> <p>Bzgl. der Errichtung von Flachdächern siehe Punkt 1.11.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|---|-------------------------------------|
|    | <p>geeigneter Fläche und vermutlich auch wegen den aus dem neuen Bauplan resultierenden neuen auch uns einschränkenden Regelungen.</p> <p>Auf ein Carport oder sonstigen Parkplatz auf unserem vorderen Grundstück müssten wir verzichten.</p> <p>Ein Abriss sowie das Entfernen unseres Carports würde uns in jeder Hinsicht, u.a. auch finanziell, belasten.</p> <p>Sollte sich wider Erwarten doch eine alternative Parkplatz-/Carportmöglichkeit erstellen lassen, so würde das ebenfalls zu unseren Lasten und auf unsere Kosten gehen.</p> <p>Zudem wäre unser dann abgetrenntes vorderes kleineres Grundstück für uns empfindlich verbauter/gedrungener.</p> <p>In der Konsequenz von Alternativlosigkeit auf unserem Grundstück müssten wir unsere Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße parken.</p> <p>Wie schon erwähnt, ist die Parkplatzsituation auf den öffentlichen Straßen um unser Wohngebiet herum, bereits jetzt schon katastrophal.</p> <p>Dadurch, dass wir dann auch gezwungen wären unsere Fahrzeuge auf öffentlicher Straße zu parken, würde sich dort die allgemeine Parkplatzsituation weiter verschlechtern und wir wären dann gleichzeitig gezwungenermaßen auch noch selbst Leidtragende.</p> <p>Durch den angedachten neuen Bebauungsplan würde uns (wie auch nachfolgenden Eigentümern) die Möglichkeit genommen werden, unser Grundstück im Außenbereich mit den bis jetzt erlaubten 240 m<sup>2</sup> zu bebauen.</p> <p>Wir (wie auch nachfolgende Eigentümer), müssten im Außenbereich auf einer deutlich geringeren Grundfläche (statt 240m<sup>2</sup> nur 150 m<sup>2</sup>), mit maximal 1 Vollgeschoss und einen Flachdach bauen.</p> |                                     |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|-------|---|---|
|       | <p>Auch die angedachten neuen GR-Regelungen würden uns (wie auch nachfolgende Eigentümer) deutlich und empfindlich benachteiligen.</p> <p>Zudem würden wir z.B. im Falle einer Totalschädigung unseres Bestandgebäudes, gezwungen unser neues Wohngebäude nach dem neuen Bauplan errichten zu lassen.</p> <p>Der neue Bauplan behindert uns jedoch in mehreren Punkten (z.B. durch die neuen Baugrenzen, den neuen GR, die neuen Bedachungsvorgaben, etc.) und bedeutet für uns letztlich auf der ganzen Linie eine Verschlechterung.</p> <p>Selbst unser Bestandsschutz würde verloren gehen.</p> <p>Auch in dieser Hinsicht gilt: Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit - sowie Art.14 Abs. 1 GG.</p> |   |
| 1.22. | <p><b>Festsetzung von Geschossigkeit stört Charakter des Plangebiets</b></p> <p>Punkt 5.2.2 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Die Bestandshäuser im Plangebiet befinden sich im äußeren Ring des Plangebietes und sind nur 1 Stockwerk hoch mit einem Satteldach - zierlicher Erscheinung.</p> <p>Durch die eckigen, kastenartigen, massiven Hausblöcken, die letztlich effektiv 3 Stockwerke (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) hoch werden würden im Innenbereich, würde der städtebauliche Charakter dieses Plangebietes zerstört werden.</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Siehe dazu Punkt 1.20.</p> |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|-------|--|---|
|       | <p>Auf die effektiv 3 Stockwerke kämen auch noch ein mindestens 12 cm starker Substrataufbau + Stauden/Gräser + Solar-bzw. Photovoltaik-Technik.</p> <p>Das Gesamtbild unseres Wohngebietes wäre komplett ge- und zerstört.</p> <p>Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit.</p>  |   |
| 1.23. | <p><b>Einschränkungen im Bestand durch festgesetzte Baugrenzen</b></p> <p>Punkt 5.2.3 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Bauweise, Baugrenzen</p> <p>Auch dieser Punkt trägt zur massiven Charakterzerstörung des Plangebietes bei - bereits durch die avisierte zusätzliche Innenbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und zusätzlich durch die Ermöglichung von bis zu 30 Meter langen Reihenhauskolossen. (- die auch noch effektiv 3 Stockwerke hoch sein dürften und zusätzlich erhöht werden durch die auf deren Dächern mindestens 12 cm starker Substrataufbau + Stauden/Gräser + Solar-bzw. Photovoltaik-Technik.)</p> <p>Die neu angedachten Baugrenzen würden uns die Möglichkeit einer Wiedererrichtung unseres Wohngebäudes auf der gleichen Stelle und uns sogar den Bestandsschutz entziehen, weil die angedachten neuen Baugrenzen nicht mit den aktuell bestehenden Wohngebäuden harmonieren - und uns somit einschränken würden.</p> <p>Wir wären gezwungen bei einem Hausneubau oder im Falle eines notwendigen Wiederaufbaus unseres Wohnhauses, unser gesamtes</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan ist in der Festsetzung der Baugrenzen auf eine städtebauliche Ordnung bedacht und. Die Festsetzung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass ein Großteil des Bestandes durch diese erfasst werden kann, gleichzeitig wird ein ausreichender Abstand zwischen den geplanten Baureihen sichergestellt. Genehmigte Bestände besitzen Bestandsschutz.</p> <p>Darüber hinaus ergeben sich bereits aus dem Bestand heraus zum Teil zusammenhängende Gebäudekörperlängen von bis zu etwa 30 Metern.</p> <p>Die Festsetzung der abweichenden Bauweise begrenzt gerade die mögliche Lage von Hausgruppen, die sonst in der offenen Bauweise bis zu 50 m betragen könnte. Dies entspricht in der Ausprägung von den örtlichen Verhältnissen angemessen, siehe dazu auch Punkt 1.20.</p> |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|-------|---|--|
|       | <p>Grundstück neu zu gestalten - selbst dann, wenn eigentlich nur das Wohngebäude von der Wiederaufbaunotwendigkeit betroffen wäre.</p> <p>Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit - sowie Art.14 Abs. 1 GG.</p>  |  |
| 1.24. | <p><b>Ausspruch gegen Verkauf und Enteignung</b></p> <p>Punkt 5.4 und 6 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>Wir gehen davon aus, dass ein Vorkaufsrecht der FHH grundsätzlich lediglich in Betracht kommt, sofern wir freiwillig verkaufen wollen und bedeutet, dass die FHH unser Grundstück zwar vor allen anderen Kaufinteressenten erwerben nicht aber den Kaufpreis bestimmen kann. Sprich, wenn z.B. ein anderer Kaufinteressent einen höheren Preis bietet, die FHH diesen nicht durch „Vorkaufsrecht“ übergehen kann.</p> <p>Eine uns bzw. unser Grundstück betreffende Kaufpreisbestimmung durch die FHH wird von uns nicht akzeptiert und von uns ggf. auch mit juristischen Mitteln und Hilfe abgewehrt.</p> <p>Jegliche Art von Enteignung, die uns bzw. unser Grundstück betreffen würde, wird von uns nicht akzeptiert und von uns ggf. auch mit juristischen Mitteln und Hilfe abgewehrt.</p> <p>Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt in Bezug auf einer Enteignung Art.14 Abs. 1 GG.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ein Vorkaufsrecht sowie eine Enteignung von Baugrundstücken zur hochbaulichen Entwicklung sind nicht Bestandteil der Planung.</p> <p>Jedoch begründet der Bebauungsplan formal ein Vorkaufsrecht sowie erforderlichenfalls die Möglichkeit einer Enteignung an den als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen, aber kein Vorkaufsrecht für sonstige Flächen des Baugebietes.</p> <p>Da die für die Herstellung der Planstraße benötigten Grundstücksflächen bereits gänzlich im Eigentum Hamburgs bzw. einer städtischen Gesellschaft sind, erscheint eine Ausübung des Vorkaufsrechts oder Enteignung soweit nicht erforderlich.</p> |
| 1.25. | <p><b>Zu starke Einschränkungen der Belichtungsverhältnisse</b></p> <p>Punkt 5.5 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Es kommt in bebauten städtischen Lagen abhängig von Tages- und Jahreszeit typischerweise stets zeitweise zu</p>   |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|-------|---|--|
|       | <p>Es ist völlig realitätsfremd, dass durch die Wohnverdichtung und die angedachte neue Bauweise eine ausreichende Belichtung, Besonnung, etc. gesichert sein soll.</p> <p>Es sei denn Sie setzen die Maßstäbe für „ausreichend“ unrealistisch gering, was jedoch nicht den allgemeingültigen realen Zuständen entsprechen würde.</p> <p>Auch in dieser Hinsicht gilt: Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit.</p>   | <p>Verschattungen. Dies wird auch bereits für die Bestandssituation gelten. Jedoch ist angesichts der vorgesehenen maßvollen Geschossigkeiten von zwei zulässigen Vollgeschossen plus Staffelgeschoss sowie den durch Baugrenzen gesicherten zumeist sehr großzügigen Abständen zwischen Vorder- und rückwärtiger Bebauung nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Besonnungssituation im Plangebiet auszugehen, die im Widerspruch zu einschlägigen Regelwerken stünde.</p>  |
| 1.26. | <p><b>Klimaschutz nicht ausreichend beachtet</b></p> <p>Punkt 5.7 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Klima</p> <p>Die Regierung, die Medien, wie auch Wissenschaftler, etc. schlagen mittlerweile ununterbrochen Klimakrisen-Alarm und haben bereits den Klimanotstand ausgerufen.</p> <p>Fakt ist, dass durch die geplante Nachverdichtung mit zusätzlichen neuen Bebauungen, eine neue Stichstraße und ein neuer Fuß-Fahrradweg bedeuten würden, dass das Klima trotz der „Abfederungsmaßnahmen“ mehr geschädigt werden würde, als wenn all diese baulichen Maßnahmen nicht erfolgen.</p> <p>Dieser Bauplan-Entwurf widerspricht dem Klimaschutz.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen wie z.B. vergleichsweise begrenzter Grundflächen, wasser- und luftdurchlässiger Wege und Retentions Gründächern wird möglichen negativen Auswirkungen der Planung auf das Klima entgegengewirkt. Der Belang des Klimaschutzes wurde neben anderen Belangen, wie dem Bedarf von Wohnraum, in die Planung mit eingestellt. Entsprechende Ausführungen sind der Begründung des Bebauungsplanes in Kapitel 5.7 zu entnehmen.</p> <p>Durch die Entwicklung einer innerstädtischen Fläche kann zudem der Eingriff in den unbebauten Außenbereich vermieden werden und somit der Klimaschutz gefördert werden.</p> |
| 1.27. | <p><b>Grundwasserschutz schränkt private Belange unzumutbar ein</b></p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Durch die Festsetzung § 2 Nr. 5 wird einer übermäßigen Versiegelung auf privaten Fahrwegen und Stellplätzen im</p>  |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|----|--|--|
|    | <p>Punkt 5.8.5 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>- Grundwasserschutz</p> <p>In diesem Punkt wie auch im §2, Abs.5 der Verordnung heißt es:<br/> „In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“</p> <p>Ohne die angedachte Wohnverdichtung in diesem Plangebiet ist solch ein Aufbau, z.B. für Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze, auf unserem Grundstück (wie auch auf allen anderen Grundstücken im Plangebiet) nicht notwendig.</p> <p>Ohne die geplante Nachverdichtung bietet unser Grundstück (wie auch alle anderen Grundstücke im Plangebiet) genügend freie unversiegelte Flächen.</p> <p>Durch den angedachten Bauplan würden wir jedoch in solch eine aufgezwungene bauliche Maßnahme geraten, selbst dann, wenn solch ein aufgezwungener Aufbau unseren optischen/ästhetischen und ggf. auch finanziellen Vorstellungen nicht entsprechen würde – und selbst dann, wenn wir z.B. entsprechende Wege/Plätze nur teilerneuern müssten.</p> <p>Durch diese Vorgabe würden somit unsere Rechte als Grundstückseigentümer ebenfalls und zusätzlich eingeschränkt werden.</p> <p>Der von Ihnen angedachte Bebauungsplan missachtet und verletzt zu unserem deutlichen Nachteil die im § 1 Abs. 7 BauGB beschriebene Abwägungsnotwendigkeit.</p> | <p>Plangebiet entgegengewirkt und können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden soweit mit den Planungszielen vereinbar vermieden werden.</p> <p>Der Bestandsschutz greift bei den vorhandenen Fahrwegen, Anpassungen wären nur bei Um- und Neubauten erforderlich. Private Fahrwege bieten sich dafür an einer zu starken Versiegelung im Plangebiet entgegen zu wirken und die weitere Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.</p> |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|-------|---|---|
| 1.28. | <p><b>Schädigung des Grundwasserhaushaltes durch Festsetzungen</b></p> <p>In diesem Punkt wie auch im §2, Abs.10 der Verordnung heißt es:<br/> „Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung von vegetationsverfügbarem Stau- oder Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.“</p> <p>Fakt ist, dass durch die geplante Nachverdichtung eine zusätzliche neue massive Bodenversiegelung (durch die neuen Bebauungen + neue Strichstraße + neuer Fuß-Fahrradweg) entstehen würde und somit nur geringere Niederschlagsmengen dem Grundwasser zugeführt werden würden als wenn keine bauliche Verdichtung erfolgt.</p> <p>Selbst in Ihrer Begründung steht von Ihnen bestätigt:<br/> „Unbelastetes Oberflächenwasser kann zumindest anteilig in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden, die Versickerungsfunktion und die Belüftung des Bodens können so gegenüber einer Vollversiegelung in Teilen erhalten bleiben.“</p> <p>Ihre eigene Begründung bestätigt somit, dass nur noch eine geringere Menge Niederschlag zum Grundwasser gelangen würde in diesem Plangebiet.</p> <p>Die laut Ihrem Plan angedachten Bebauungen, Versiegelungen bedeuten eine nachhaltige Schädigung des Grundwassers, die zu einer dauerhaften Absenkung von vegetationsverfügbarem Stau- oder Schichtenwasser führen würde.</p> <p>Dieser Bebauungsplan verletzt §2, Abs.10 dieser Verordnung.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Durch Bohrungen zum Entwässerungskonzept konnten versickerungsfähige Bereiche ermittelt werden. In diesen ist weiterhin eine Versickerung von Niederschlagswasser anzustreben, welche sich auch durch die getroffene Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser widerspiegelt. Dies trifft für einen Großteil des Plangebietes aber nicht zu, sodass in Summe die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neuversiegelung sich größtenteils auf nicht versickerungsfähigen Flächen befinden wird.</p> <p>Zur Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Schichtenwasserstandes bzw. des Stauwassers, werden bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Stauwasserspiegels führen, ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Ringdrainagen und sonstige bauliche Maßnahmen wie z. B. Schlitzrohre zur Entwässerung von Kasematten.</p> <p>Die Erhaltung des vorhandenen Wasserstands dient der Sicherstellung der Standortbedingungen für die örtliche Vegetation, insbesondere für die Bäume und Tierwelt. Mittels der Festsetzung bleiben die natürlichen Wasserbewegungen und die jahreszeitlichen Schwankungen weitgehend erhalten.</p> |
| 1.29. | <p><b>Ausspruch gegen Kostenbeteiligung</b></p>   | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>   |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|-------|---|---|
|       | <p>Punkt 8 aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139</p> <p>In diesem Punkt heißt es:</p> <p>„Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Tonndorf 35 / Rahlstedt 139 entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Herstellung der geplanten Erschließungsstraße und des öffentlichen Geh- und Radweges.“</p> <p>Es ist für uns unklar, ob Bewohner dieses Plangebietes sich in irgendeiner Form an diesen oder sonstigen Kosten beteiligen müssten, vorsorglich teilen wir mit, dass wir nicht bereit sind, uns an Kosten für von uns nicht gewollte Maßnahmen zu beteiligen.</p>   | <p>Mögliche Anliegerbeiträge die sich aus der Herstellung der Erschließungsflächen ergeben, regeln sich nach dem Hamburger Wegegesetz und sind nicht Regelungsstatbestand des Bebauungsplanes. Es ist somit nicht auszuschließen, dass Anliegerbeiträge fällig werden. Die Begründung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt.</p>   |
| 1.30. | <p><b>Nicht absehbare Verwirklichungszeiträume stellen unzumutbare Belastung dar</b></p> <p>Unsere weiterte Stellungnahme ohne direkten Bezug auf bestimmte Punkte aus Ihrer Begründung zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139.</p> <p>- Die fehlenden Vorgaben im angedachten Bauplan zum zeitlichen Ablauf bezogen auf das gesamte Vorhaben können zu einer uneingeschränkten und undefinierten „endlosen“ Bauzeitdauer führen. Endlose Dauerbaustellen sind leider Realität.</p> <p>Eine Endlos-Baustelle in diesem Plangebiet würde eine für uns deutlich verschlechterte Wohn- und Lebensqualität und eine für uns unzumutbare Situation bedeuten.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Da es sich hierbei um einen sogenannten „Angebotsplan“ ohne direkten Vorhabenträger handelt und aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur der Grundstücke im Plangebiet lässt sich ein Realisierungszeitraum nicht rechtsverbindlich regeln.</p> <p>Es ist jedoch weiterhin üblich und nicht ungewöhnlich, dass in Baublöcken mit differenzierten Eigentumsverhältnissen gelegentlich Bautätigkeit erfolgt. Dies ist weder eine besondere Beschwerneis aus der Planung, noch unzumutbar.</p> |
| 1.31. | <p><b>Gefährdung des baulichen Bestandes durch Baumaßnahmen</b></p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p>   |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|-------|--|--|
|       | <p>Wie bei derartigen Baumaßnahmen üblich, ist auch bei Baumaßnahmen in diesem Plangebiet ebenfalls mit massiven Baufahrzeugen, massivem Baufahrzeugverkehr, mit dem Einsatz schwerer Maschinen, etc. zu rechnen.</p> <p>Unser Haus ist um die +/-100 Jahre alt.</p> <p>(Wie auch die meisten anderen Bestandshäuser im Plangebiet.)</p> <p>Aus Altersgründen und daraus resultierenden Bauweisen unseres Hauses sind, bei Durchführung der um uns herum angedachten baulichen Maßnahmen, Schäden an unserem Eigentum zu befürchten. Dabei fallen für uns die Maßnahmen, die unmittelbar um unser Grundstück herum erfolgen könnten, sicherlich noch mehr ins Gewicht. (Zusätzliche Bebauung mit Gebäuden auf den Flurstücken 1149 + 1150 und letztlich auch 1151 sowie durch die zusätzliche Erstellung von Zuwegungen zu diesen neuen Gebäuden, da auf diesen Grundstücken nur eine pfeifenstielartige Zuwegung möglich ist, die direkt auf sowie gleich an unserem Grundstück entlangführen würden.)</p> <p>Unser Gebäude sind für derartige Gefahren nicht gerüstet.</p> <p>(Wie auch die meisten anderen Bestandshäuser im Plangebiet.)</p> | <p>Es besteht derzeit kein Anhaltspunkt für zu erwartende Schäden. Im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen kommt ggf. ein Beweissicherungsverfahren in Betracht. In diesem Fall müsste der Zustand der baulichen Substanz vorab fachgutachterlich ermittelt werden.</p> |
| 1.32. | <p><b>Unzureichende soziale Infrastruktur in der Umgebung für Zuzug</b></p> <p>Insgesamt ist die Infrastruktur (z.B. Ärzte, Kitas, Schulen, etc.) in unserer Gegend bereits überlastet und nicht in der Lage weitere Belastungen durch eine neue Anzahl von Bewohnern zu bewältigen.</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zuständigen Behörden beteiligt. Aus der Beteiligung haben sich keine zusätzlichen sozialen Infrastrukturbedarfe für das Plangebiet ergeben.</p>          |
| 1.33. | <p><b>Zusammenfassendes Fazit</b></p> <p>Fazit zum Bauplan-Entwurf Tonndorf35 / Rahlstedt 139:</p>   | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>  |

| Nr    | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|-------|--|--|
|       | <p>Alles in allem bedeutet der von Ihnen angedachte Bauplan „Tonndorf 35 / Rahlstedt 139“ signifikante, nicht ausgleichbare, negative Folgen für Klima, Natur, Tiere, Vögel, Insekten, etc. und diverse maßgebliche (u.a. mindestens die in dieser Stellungnahme beschriebenen) lebens- und wohnqualitätsbezogene- sowie finanzielle Einschränkungen und Nachteile auch für uns persönlich.</p> <p>Unsere Interessen und Rechte als Anlieger, unsere Nachbarschaftrechte, unsere Rechte als Grundstückseigentümer wären durch den angedachten Bauplan (durch die angedachte Nachverdichtung) schwerwiegend missachtet und beschnitten.</p> <p>Die im Bauplanentwurf angedachten Regelungen sowie die daraus resultierenden Einengungen und Einschränkungen unserer baulichen Möglichkeiten wirken für uns, wie eine (zumindest Teil-)Enteignung.</p> <p>Der Bauplanentwurf missachtet und verletzt Regelungen und Vorgaben des Grundgesetzes, von Baugesetzen und Naturschutz- und Artenschutzgesetzen sowie von gültigen Verträgen - z.B.: Art.14 Abs. 1 GG und § 1 Abs.6, Satz 7a BauGB und § 1 Abs. 14 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie den Vertrag „Hamburgs Stadtgrün“ und §2, Abs.10 der in diesen Planunterlagen befindlichen Verordnung zum Grundwasserschutz</p> <p>Bei der Einhaltung gültiger Gesetze und Verträge sowie Verordnungen, ist dieser Bauplanentwurf und eine Nachverdichtung dieses Plangebietes zu verwerfen und nicht zu verwirklichen.</p> | <p>Alle vorgebrachten Belange wurden betrachtet und sachgerecht in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Siehe auch 1.2 – 1.32. Eine Missachtung oder Verletzung von Rechten liegen nicht vor.</p>  |
| 1.34. | <p>Sollten Sie an diesem Bauplan weiterhin festhalten (wollen) so bitten wir Sie, um Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf alle unsere Punkte/Einwände schriftlich zu antworten bzw. Stellung zu nehmen;</li> </ul>  | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Behandlung und Beantwortung aller eingebrachten Punkte erfolgt regelhaft über diese Abwägungstabelle. An den LIG gerichtete Inhalte werden an diesen weitergeleitet mit der</p> |

| Nr        | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|-----------|--|--|
|           | <p>bitte Punkt für Punkt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sollten die Zuständigkeiten von unterschiedlichen Stellen/Bereichen/Behörden, etc. betroffen sein so bitten wir darum, auch die Antworten von den jeweiligen zuständigen Stellen/Bereichen/Behörden, etc. einzuholen</li> <li>- uns Ihre vollständige Beantwortung/Stellungnahme in einem Schreiben zusammengefasst und gesammelt zuzusenden (Alle Antworten/Stellungnahmen von allen betroffenen Stellen/Bereichen/Behörden, etc..)</li> <li>- bitte antworten/erklären Sie in einer für den Bürger verständlichen Sprache, die auch für einen Laien, ohne Jura- und/oder Verwaltungsrecht-Studium, verständlich ist.</li> <li>- uns mindestens 2 Wochen, bevor Sie solch einen Bauplan endgültig beschließen wollen würden, über Ihre entsprechende Absicht, mit Angabe des Datums, wann solch ein Beschluss erfolgen soll, zu informieren</li> </ul> <p>Danke.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Bitte um eine Kontaktaufnahme zu den Fragestellern bzw. Stellungnehmenden.</p> <p>Darüber hinaus wird das Abwägungsergebnis im Rahmen von sogenannten „Schlussbescheiden“ an die jeweiligen Stellungnehmenden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanverfahrens übermittelt.</p> |
| <b>2.</b> | <b>Stellungnahme von RA für Bürger:in, Privatperson vom 18.03.2024</b>   |  |
| 2.1.      | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir zeigen an, dass uns [REDACTED], Ellerneck [REDACTED], 22045 Hamburg sowie [REDACTED], Beim Alten Schützenhof [REDACTED], 22083 Hamburg, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Eine auf uns lautende</p>  | <p><b>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>   |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|------|---|---|
|      | <p>beglaubigte Vollmacht fügen wir diesem Schreiben bei. Unsere Mandantinnen sind die Eigentümerinnen des Grundstücks mit der katasteramtlichen Bezeichnung Ellerneck ■■■, Flurstück ■■■■■ der Gemarkung Tonndorf.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandantinnen geben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 (Ellerneck) folgende Stellungnahme ab.</p>  |   |
| 2.2. | <p><b>Planungsanlass ist unzureichend begründet</b></p> <p>Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 (Ellerneck) entspricht nicht den materiellen Vorschriften des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes.</p> <p>I.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 (Ellerneck) ist nicht nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.</p> <p>Anhand der Vorgaben dieser Norm haben die Gemeinden und Städte dann Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Planungsbefugnis und Planungspflicht sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht weder eine Planungspflicht noch eine Befugnis zur Planung (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 Rn. 25).</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Der Planungsanlass wird in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargestellt:</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Tonndorf 35/Rahlstedt 139 soll eine rückwärtige Bebauung in einem von Wohnnutzung geprägtem Gebiet ermöglicht und zugleich eine den örtlichen Verhältnissen städtebaulich-strukturell angepasste Maßstäblichkeit im Baublock mit angemessener baulicher Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden. Der Charakter des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet soll dabei erhalten bleiben. Dieser Charakter wird im bestehenden geprägt durch straßenparallele Randbebauung, freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser. Ein Teil der Grundstücke im Plangebiet ist derzeit im Erbbaurecht vergeben.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|----|---|---|
|    | <p>Das Erforderlichkeitsprinzip des § 1 Abs. 3 BauGB enthält eine die Planungsmöglichkeiten der Gemeinden eingrenzende Regelung. Sie muss im Sinne der Aufgabenbeschränkung der Bauleitplanung einen bodenrechtlichen Bezug haben, d. h., die Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, Az.: 4 BN 15.99). Darin liegt vor allem die Bekräftigung des mit Art. 14 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich vorgegebenen Ansatzes, dass im Verhältnis zwischen der Bauleitplanung und den durch sie betroffenen individuellen Positionen die von der Planung ausgehende Eigentumsbeschränkung rechtfertigungsbedürftig ist und keineswegs gleichsam bis zum Beweis des Gegenteils ihre Rechtfertigung schon in sich trägt (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 06.12.1989, Az.: 6 K 16/89).</p> <p>Die Ausübung der Planungshoheit ist also nicht bereits um ihrer selbst rechtens.</p> <p>Die Merkmale der Erforderlichkeit erschließen sich aus den begrifflichen Zusammenhängen und dem Normenzusammenhang mit den weiteren Vorschriften des § 1 BauGB und anderen Bestimmungen des Baugesetzbuches. Ansatzpunkte ergeben sich aus den Planungsleitlinien und Abwägungsbelangen des § 1 Abs. 6 BauGB. Ausreichend und erforderlich ist daher eine Planung, der ein entsprechendes öffentliches Interesse zugrunde liegt, das heißt, dass das daraus entwickelte Konzept bodenrechtlich begründet ist und nach den Maßgaben des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB von vornherein nicht als undurchführbar erscheint, sie somit vernünftigerweise geboten ist und für die Planung insgesamt entsprechend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange angeführt werden können. (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.01.1993, Az.: 8 C 46.91).</p> | <p>Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile soll eine Erschließungsstraße in den Baublock hineingeführt werden.</p> <p>Planungsziel ist auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung. Mit einer realisierbaren Zahl von etwa 30-40 zusätzlichen Wohneinheiten soll ein Beitrag zur Wohnraumversorgung in Wandsbek geleistet werden.</p> <p>Da das bisherige Planungsrecht an der Stelle eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung nicht sicherstellen kann, ist hier nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.</p> <p>Siehe auch Punkt 1.2.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>Für den Bebauungsplan Tonndorf 35/Rahlstedt 139 liegen keine gewichtigen städtebaulichen Allgemeinwohlbelange vor, die eine Planrechtfertigung begründen.</p> <p>Nicht erforderlich ist ein Bebauungsplan dann, wenn er einer positiven Planungskonzeption entbehrt und ersichtlich der Förderung von Zielen dient, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn eine positive städtebauliche Festsetzung nur vorgeschoben wird, um in Wahrheit andere als städtebauliche Ziele zu verfolgen. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.12.2009, BauR 2010, 569; OVG Hamburg, Beschluss vom 24.09.2013, Az.: 2 Es 3/13.N).</p> <p>Der Erlass eines Bebauungsplanes stellt ein nur vorgeschobenes Mittel zur Verfolgung anderer als städtebaulicher Interessen dar, wenn es tatsächlich nur um die Verfolgung von fiskalischen Interessen der Gemeinde geht. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg führt in seinem Urteil vom 06.05.2011 zum Az.: 5 S 1670/09 hierzu folgendes aus:</p> <p>„Unabhängig von der anschließend zu klärenden Frage, ob vor diesem Hintergrund noch von einer ordnungsgemäßen Abwägung der gegen eine Überbauung der Grünfläche sprechenden Belange ausgegangen werden kann (vgl. § 1 Abs. 7 BauGBJ, kann gleichwohl nicht angenommen werden, dass der Erlass des Bebauungsplans nur ein vorgeschobenes Mittel zur Verfolgung anderer als städtebaulicher, nämlich fiskalischer Gründe darstellte (vgl. zu einem solchen Fall das Senatsurteil vom 27.07.2001-5 S 2534/99-, Verwaltungsblatt Baden-Württemberg 2002, 124). Zwar könnte eine auf die Realisierung von Veräußerungserlösen beschränkte Zielsetzung den Erlass eines Bebauungsplans nicht rechtfertigen (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12.12.1969-4 C 105.66-,</p> |                                     |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung 34, 301 Rn. 22), mögen diese auch mittelbar der Finanzierung anderer öffentlicher Aufgaben dienen."</p> <p>Nach diesen Maßstäben liegen für den Bebauungsplan Tonndorf 35/Rahlstedt 139 keine gewichtigen städtebaulichen Allgemeinwohlbelange vor, die eine Planrechtfertigung begründen, weil es hier ausschließlich um fiskalische Interessen der FHH geht.</p> <p>In der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf Tonndorf 35/Rahlstedt 139 heißt es zum Anlass der Planung folgt:</p> <p>„Mit dem Bebauungsplan Tonndorf 35/Rahlstedt 139 soll eine rückwärtige Bebauung in einem von Wohnnutzung geprägtem Gebiet ermöglicht und zugleich eine den örtlichen Verhältnissen städtebaulich-strukturell angepasste Maßstäblichkeit im Baublock mit angemessener baulicher Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden. Der Charakter des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet soll dabei erhalten bleiben. Dieser Charakter wird im bestehenden geprägt durch straßenparallele Randbebauung, freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser. Ein Teil der Grundstücke im Plangebiet ist derzeit im Erbbaurecht vergeben.</p> <p>Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile soll eine Erschließungsstraße in den Baublock hineingeführt werden.</p> <p>Planungsziel ist auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung. Mit einer realisierbaren Zahl von etwa 30-40 zusätzlichen Wohneinheiten soll ein Beitrag zur Wohnraumversorgung in Wandsbek geleistet werden."</p> <p>Weiter heißt es in der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf auf Seite 7 wie folgt:</p> |                                     |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|------|---|--|
|      | <p>„Etwa die Hälfte der Grundstücke ist über Erbbaurechtsverträge durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) vergeben. Der Großteil der Erbbaurechtsverträge läuft in den 2020er Jahren aus. Die andere Hälfte der Grundstücke befindet sich im privaten Einzelbesitz.“</p> <p>Aus der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf Tonndorf 35/Rahlstedt 139 geht hervor, dass der Bebauungsplan aufgrund aktueller haushaltspolitischer Notwendigkeiten aufgestellt werden soll. Durch die beabsichtigte Teilung der Grundstücke kann die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) für die neugebildeten rückwärtigen Grundstücke zusätzliche Erbbaurechte vergeben. Vor diesem Hintergrund liegen keine gewichtigen städtebaulichen Allgemeinwohlbelange für den Bebauungsplan Tonndorf 35/Rahlstedt 139 vor, die eine Planrechtfertigung begründen. Der Bebauungsplan Tonndorf 35/Rahlstedt 139 ist nicht nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.</p> |  |
| 2.3. | <p><b>Unzureichende Abwägung von privaten Belangen</b></p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Tonndorf 35/Rahlstedt 139 verletzt das Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>In § 1 Abs. 7 Bau GB heißt es wörtlich:</p> <p>„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“</p> <p>Dass sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebende Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, wird verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die öffentlichen und privaten Belange wurden betrachtet und sachgerecht in die Abwägung eingestellt. Insbesondere ist auch das private Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Planfestsetzungen erkannt und abgewogen, jedoch im Ergebnis der Abwägung zurückgestellt worden.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt 1.4, 1.20 und 1.21.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet. (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974, Az.: IVC 50.71, BauR-Sammlung 28, Nr. 5).</p> <p>1.</p> <p>Bei der Abwägung ist besonders Wert auf die gesetzliche Forderung zu legen, dass auch die privaten Interessen der von der Überplanung betroffenen Grundstückseigentümer gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden müssen. In dem Urteil des Hamburgischen Obergerichtes vom 30.04.2013 zum Az. 2 E 9/08.N heißt es hierzu wie folgt:</p> <p>„Die hier angestrebte Strukturhaltung, die den Plangeber sowohl zur Ausweisung bislang unbebauter Grundstücksteile als Privatgrünfläche als auch zur Festsetzung am Bestand orientierter Baugrenzen mit allenfalls moderaten Erweiterungsmöglichkeiten veranlasst hat, kann eine erhebliche Einschränkung der Rechte der Grundstückseigentümer mit sich bringen. Ihr Interesse an der Beibehaltung bisher bestehender Möglichkeiten der baulichen Nutzung ist in einer solchen Planungssituation regelmäßig ein für die Abwägung beachtlicher Belang (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, NVwZ 2003, 727 und vom 22.02.1999, NVwZ 1999, 979; BVerwG, Beschluss vom 20.01.1995, BauR 1996, 63, 65 mit weiteren Nachweisen), der sich dem Plangeber auch ohne entsprechende Geltendmachung im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung aufdrängen muss. Dieser private Belang muss mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des</p> |                                     |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>Plangebietes abgewogen werden (vgl., BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, a.a.O. und vom 22.02.1999, a.a.O.). Zwar darf die Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die bisherigen Möglichkeiten der baulichen Nutzung verändern, einschränken oder gar aufheben; einen Planungsgrundsatz, nachdem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.08.2009, BauR 2010, 54 und Urteil vom 31.08.2000, BVerwG-Entscheidung 112, 41, 48). Für die Einschränkung oder gar den Entzug bestehender Baurechte, der sich für die Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken kann (vgl. BVerfG, Beschluss vom 22.02.1999, a.a.O.), müssen aber erhebliche öffentliche Belange sprechen, die umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzung eines Bebauungsplanes die Möglichkeiten der baulichen Nutzung eines Grundstücks beschneiden. Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, a.a.O.)."</p> <p>Die FHH hat es bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 bisher unterlassen, gemäß ihrer gesetzlichen Verpflichtung, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Ausgleich zwischen den Belangen wurde unverhältnismäßig vorgenommen. Die sich aus 1 Abs. 7 BauGB ergebenden Anforderungen für die Bauleitplanung als Festlegung und Konkretisierung des Begriffes und der Schranken des Eigentumsrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG sind nicht hinreichend berücksichtigt worden.</p> <p>Das Verhältnismäßigkeitsprinzip verlangt auch bei der Setzung von Rechtsnormen, wie den in Form von Verordnungen verabschiedeten</p> |                                     |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|------|---|---|
|      | <p>Bebauungsplänen, nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Gewichtung und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe (vgl. BVerfG, Beschluss vom 17.10.1999, BVerfG-Entscheidung 83, Seite 1).</p> <p>Besteht auf dem betroffenen Grundstück ein Recht zur baulichen Nutzung - wie im vorliegenden Fall nach dem Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld - kommt dem Interesse der Eigentümerinnen an der Aufrechterhaltung dieses Rechts erhebliches Gewicht zu, dass sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Dabei muss in die Abwägung eingestellt werden, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für die Betroffenen wie eine Enteignung auswirken kann.</p>   |   |
| 2.4. | <p><b>Nachteile für den Bestand durch Maße der rückwärtigen baulichen Nutzung</b></p> <p>Die Festsetzungen in dem Entwurf des Bebauungsplanes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 zur Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche machen deutlich, dass die schützenswerten Interessen unserer Mandantinnen gerade im Hinblick auf Art. 14 Abs. 1 GG so wenig beachtet wurden, dass von einem Abwägungsergebnis als Resultat eines sachgerechten Ausgleichs der betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht die Rede sein kann. Bei pflichtgemäßer Berücksichtigung der grundrechtlich geschützten Baufreiheit unserer Mandantinnen hätte in dem Bebauungsplanentwurf auf dem Grundstück Ellerneck ■ im Bereich des Wohngebäudes ein baukörperbezogenes Baufenster festgesetzt werden müssen. Weiterhin hätte für den vorderen Bereich eine GR von 240 festgesetzt werden müssen, weil der Baustufenplan</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die getroffenen Festsetzungen tragen der bestehenden Bebauung Rechnung. Im Rahmen des Verfahrens erfolgte u.a. eine Auswertung der strukturgebenden Gebäudegrößen der Hauptgebäude nach deren Grundfläche (GR). Überwiegend beträgt diese bis zu 130 m<sup>2</sup>, sodass mit der Festsetzung von 150 m<sup>2</sup> - die auch die bestehende städtebauliche Struktur des Blockrandes maßstäblich wahren soll - noch Entwicklungsspielräume verbleiben. Erhebliche Einschränkungen ergeben sich dadurch nicht. Darüber hinaus sind mit den festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den vorhandenen Grundstückszuschnitten unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zwischen der vorderen und rückwärtigen Baureihe kaum viel höhere Grundflächen realisierbar, ohne strukturelle und maßstäbliche Brüche zu</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|----|---|---|
|    | <p>Tondorf-Jenfeld bisher ein Wlo-Gebiet vorsieht. Die bebaubare Fläche beträgt nach der Baustufentafel 2/10. Bei einer Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> errechnet sich damit eine bebaubare Fläche von 240 m<sup>2</sup>.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanentwurfes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 heißt es zur Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) wie folgt:</p> <p>„Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine GR festgesetzt. Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im Zusammenspiel mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eine weiterhin strukturtypische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Es handelt sich bei den straßenbegleitenden Bestandsgebäuden regelhaft um Wohngebäude, die freistehend auf einem Gartengrundstück, überwiegend für die Nutzung durch eine bzw. wenige Wohnpartei(en) errichtet wurden. Die Grundfläche dieser Gebäude steht in einer Abhängigkeit zu ihrer Funktion, nicht jedoch zur Größe des Baugrundstücks. Die Auswertung vorhandener Grundflächen der Bestandsbebauung im Plangebiet hat ergeben, dass die strukturprägenden Gebäudegrößen der Hauptgebäude überwiegend bis zu 130 m<sup>2</sup> betragen.</p> <p>Die Festsetzung einer bestimmten GR als absoluter Maßzahl bedeutet für eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet eine Neuregelung der überbaubaren Grundstücksfläche, die vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Wahrung einer städtebaulich-strukturell angepassten Maßstäblichkeit jedoch gerechtfertigt ist. Die jeweils festgesetzte GR bietet im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Grundeigentümern weiterhin die Möglichkeit, eine für Wohnzwecke</p> | <p>erzeugen. In wenigen Einzelfällen weisen die Bestandsgebäude auch Grundflächen über 150 m<sup>2</sup> auf. Daher werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklungsmöglichkeiten nicht in jedem Fall strukturell abweichende Einzelbestände vollumfänglich durch Festsetzungen nachvollzogen, sondern in Einzelfällen zukünftig mit begrenzten Baumöglichkeiten in vorder- und rückwärtiger Lage versehen. Diese erreichen in der mindestens die GR des Bestandes und eröffnen in der Regel weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Über dies kommt genutztem baulichen Bestand Bestandsschutz zu.</p> <p>Mit 150+100=250 m<sup>2</sup> GR verteilt auf zwei Baufelder wird auch dem in der Stellungnahme genannten Flurstück weiterhin eine bauliche Ausnutzbarkeit vergleichbar zum bestehenden Maß ermöglicht. Siehe dazu auch Punkte 1.2, 1.20, 1.21 und 2.3.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Grundstücke befinden sich nach Prüfung der GR der Hauptanlagen hauptsächlich innerhalb der angegebenen 130 m<sup>2</sup>. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen ist im Rahmen des § 19 BauNVO möglich.</p> <p>Eine Verunstaltung des Ortsbildes liegt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes offensichtlich nicht vor. Über bestandserhaltende Festsetzungen hinaus werden in wesentlichen begrenzte ergänzende, keineswegs übermäßige Baumöglichkeiten geschaffen. Der zukünftigen Baugestaltung greift der Bebauungsplan in wesentlichen Bereichen nicht vor.</p> <p>Ein „anpassen“ der zukünftig ermöglichten Bebauung im Blockinnenbereich zu den vorhandenen Gebäudestrukturen</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|----|---|---|
|    | <p>ausreichend große Wohnfläche zu realisieren. Zudem können sich für Grundeigentümer innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Grundstücksteilung zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten ergeben. Letztlich wurden die seit 1955 über den heutigen Bestandsbestand hinausgehenden, bisher bestehenden Baurechte in der Vergangenheit vielfach auch noch nicht (vollständig) ausgenutzt.</p> <p>Vordringliches Ziel der Festsetzung einer GR ist es, die in den betreffenden Bereichen vorhandene städtebauliche Struktur, insbesondere auch in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine im Bereich der äußeren Blockränder weitgehend einheitliche oder ähnliche Kubatur der Gebäude. Die festgesetzte GR orientiert sich an der Grundfläche der jeweils vorhandenen Bestandsbebauung und ist so gewählt, dass in der Regel auch eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes gegeben ist. Somit wird für die Eigentümer in der Regel auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/Erweiterungen anpassen zu können. Einzelne Gebäude werden mit diesen Festsetzungen auf einen Bestandsschutz zurückgesetzt. Jedoch ergeben sich unter Berücksichtigung der zusätzlichen rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten sowie durch die mögliche Teilung von Grundstücken und die Möglichkeit, sowohl Einzel- als auch Doppelhaustypologien in den betreffenden Bereichen zu realisieren, somit auch neue Bebauungsmöglichkeiten, die eine weitere dem Ortsbild angemessene Verdichtung ermöglichen. Damit bleibt in der Summe der Baumöglichkeiten weitestgehend für jedes Grundstück die bisherige Ausnutzbarkeit stets mindestens gewahrt."</p> | <p>im Blockrandbereich stellt darüber hinaus kein Gebot der Bauleitplanung dar.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>Zur überbaubaren Grundstücksfläche heißt es in der Begründung des Bebauungsplan-entwurfes auf Seite 13 wie folgt:</p> <p>„Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit das städtebauliche Konzept planungsrechtlich gesichert. Das Konzept sieht eine straßenbegleitend weitgehend offene Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, im Blockinnenbereich auch Hausgruppen begrenzter Dimension vor. Mit der Lage der Baugrenzen soll zudem ein angemessener Abstand zwischen straßenbegleitender Bebauung und Blockinnenbereich gewahrt werden.“</p> <p>Aus der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes ergibt sich, dass sich die FHH überhaupt nicht mit den schützenswerten Interessen unserer Mandantinnen im Hinblick auf Art. 14 Abs. 1 GG auseinandergesetzt hat. Die schützenswerten Interessen unserer Mandantinnen wurden überhaupt nicht berücksichtigt. Es wurden lediglich die öffentlichen Belange in die Abwägung eingestellt. Von einem Ausgleich der betroffenen öffentlichen und privaten Belange kann offensichtlich nicht die Rede sein.</p> <p>Weiterhin existieren keine erheblichen öffentlichen Belange, die die Festsetzungen zur Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche rechtfertigen könnten.</p> <p>In der Begründung zu dem Bebauungsplan wird behauptet, dass die städtebauliche Struktur durch eine im Bereich der äußeren Blockränder weitgehend einheitliche o. ä. Kubatur der Gebäude geprägt ist. Dieser Behauptung kann nicht gefolgt werden. Lediglich im Bereich zwischen dem Gebäude Ellerneck 32 und dem Gebäude Ellerneck 42 kann man von einer ähnlichen Kubatur der Gebäude sprechen. Im übrigen</p> |                                     |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|---|-------------------------------------|
|    | <p>Plangebiet weisen die äußeren Blockränder keine einheitliche oder ähnliche Kubatur der Gebäude auf. Die städtebauliche Struktur im Plangebiet besteht aus Einzel- und Doppelhäusern mit unterschiedlicher Kubatur und großzügigen unbebauten Gartenbereichen.</p> <p>Es kann auch nicht die Rede davon sein, dass nur einzelne Gebäude mit den Festsetzungen auf einen Bestandsschutz zurückgesetzt werden. Vielmehr werden folgende Gebäude auf den Bestandsschutz zurückgesetzt: Ellerneck, 20, 22, 26, 28, 30 und 44. Weiterhin werden die Gebäude Lohwisch 2, 4, 6 und 8 auf den Bestandsschutz zurückgesetzt. Zuletzt werden die Gebäude Feldlerchenweg 1, 3, 7, 13, 21, 23 und 27 auf den Bestandsschutz zurückgesetzt.</p> <p>Die erhebliche Einschränkung der Rechte der Grundstückseigentümer kann auch nicht damit gerechtfertigt werden, dass eine dem Ortsbild angemessene Verdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 für den Blockinnenbereich führen zu einer Verunstaltung des Ortsbildes. Eine Verunstaltung liegt dann vor, wenn das Bauvorhaben dem Ortsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist und auch von einem für ästhetische Eindrücke offenen Betrachter als belastend empfunden wird; eine bloße Beeinträchtigung reicht nicht aus (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.05.1997, NVwZ 1998, 58, 59 ff). Durch die festgesetzten Baufenster, die Zahl der Vollgeschosse, die Grundfläche sowie die abweichende Bauweise werden sich erstmals tiefe Bebauungsriegel in den gärtnerisch genutzten Blockinnenbereich schieben. Hinzu kommt eine 10 m breite Erschließungsstraße sowie eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24 m im Westen. Das Ortsbild wird weithin sichtbar überprägt. Die geplante Bebauung im Blockinnenbereich mit zwei Vollgeschossen</p> |                                     |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|------|---|--|
|      | <p>plus Staffelgeschoss passt sich nicht ansatzweise an die Gebäudestrukturen der Blockrandbebauung an. Mit einer Höhe von 9 m wird sie die Blockrandbebauung deutlich überragen. Außerdem wird eine massive Zerstörung der gärtnerisch genutzten Grünflächen im Blockinnenbereich zugelassen. Nach alledem bleibt festzuhalten, dass die erhebliche Einschränkung der Rechte der Grundstückseigentümer im Plangebiet nicht durch eine Verunstaltung des Ortsbildes gerechtfertigt werden kann.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 verstößt gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.</p>  |  |
| 2.5. | <p><b>Neubauten entfalten eine erdrückende Wirkung auf den Bestand</b></p> <p>2.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Tonndorf 35/Rahlstedt 139 führt zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme als Teil des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Riegelwirkung oder ein Einmauerungseffekt das Gebot der Rücksichtnahme verletzen kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.05.1986, BauR 1986, 542; OVG Hamburg, Urteil vom 07.06.2012, Az.: 2 G 8/09.N; OVG Bautzen, Beschluss vom 28.01.2010, Az.: 1 B 574/09).</p> <p>Ob einem Baukörper eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung zukommt, ist danach zu beurteilen, welche optischen Auswirkungen er auf das Nachbargrundstück in dessen schützenswerten Bereichen hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 13.09.1999, Az.: 7 B 1457/99).</p> <p>Während eine erdrückende Wirkung insbesondere dann vorliegt, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse und/oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Ein „Einmauerungseffekt“ durch die geplante Bebauung ist nicht absehbar. Insbesondere können im Zuge der Neubebauung auch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ohne weiteres eingehalten werden. Angesichts zulässiger I- und II-geschossiger Bauweise und der sich aus den Planfestsetzungen und der HBauO ergebenden Abstände kann von „erdrückender Wirkung“ keine Rede sein. Auch bis ca. 30 m lange Hausgruppen, die sich erfahrungsgemäß aus z.B. fünf oder sechs Reihenhäusern zusammensetzen können, stellen ein weithin übliches, nicht übermäßiges städtebauliches Muster dar, dem die Wirkung einer „riesenhaften Mauer“ nicht zugesprochen werden kann. Auch hierdurch liegen keine erdrückende Wirkung und keine mangelnde Rücksichtnahme vor.</p> <p>Siehe dazu Punkt 1.6.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>unangemessen benachteiligt, d. h. wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird, kommt es für die abriegelnde Wirkung vorrangig darauf an, ob für den Nachbarn ein „Gefühl des Eingemauertseins“ entsteht (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 09.02.2009, Az.: 10 B 1713/08).</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes von Tonndorf 35/Rahlstedt 139 zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen die Errichtung von Wohngebäuden im Blockinnenbereich, welche eine abriegelnde Wirkung gegenüber der Wohnbebauung auf dem Grundstück Ellerneck ■ entfalten.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung heißt es in der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt:</p> <p>„Im rückwärtigen Bereich setzt der Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen ein höheres Maß fest. Dies folgt dem Planungsziel der Schaffung einer angemessenen Zahl von zusätzlichen Wohneinheiten bei zugleich schonendem Umgang mit Grund und Boden, gegebenenfalls auch im Rahmen der Errichtung von Hausgruppen („Reihenhäusern“). Dadurch, dass im Bestand die meisten Gebäude am äußeren Blockrand über ein Satteldach mit einer entsprechenden Firsthöhe verfügen, im rückwärtigen Bereich hingegen ein Flachdach festgesetzt wird, ist in der städtebaulichen Gestalt innerhalb des Plangebiets eine relativ homogene Gesamthöhenentwicklung zu erwarten. Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit der Baukörper im Plangebiet und der Anordnung der Baugrenzen ist von einer</p> |                                     |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts                |
|------|---|--|
|      | <p>maßgeblichen Verschlechterung der Besonnungssituation im Plangebiet nicht auszugehen.</p> <p>Im Plangebiet wird durch die Teilung der Grundstücke und die Ermöglichung einer Zwei-Geschossigkeit ohne Ausschluss von Stätte/geschossen im rückwärtigen Bereich eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht. Eine weitere Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit (auch unter Berücksichtigung der „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß“, siehe Kapitel 3.3.1), auch im äußeren Bereich des Plangebietes, wurde mit den Belangen des planerischen Ziels einer Wahrung der den örtlichen Verhältnissen städtebaulich-strukturell angepassten Maßstäblichkeit abgewogen und im Ergebnis auf eine weitere Erhöhung verzichtet."</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 lassen Baukörper zu, die 30 m lang und aufgrund des nicht ausgeschlossenen Staffelgeschosses 9 m hoch sind. Baukörper in dieser Größenordnung riegeln das Grundstück Ellerneck 22 in östlicher und südlicher Richtung ab. Die Baukörper, die auf den Flurstücken 1120, 1121, 1149, 1150 und 1151 der Gemarkung Tonndorf zulässig sind, wirken aus Sicht der Wohnbebauung auf dem Grundstück Ellerneck 22 „wie eine riesenhafte Mauer“. Die Nutzung der zu den Baukörpern ausgerichteten Wohnräume und der Gartenbereich wird in einem unzumutbaren Maß beeinträchtigt. Bauwerke in dieser Größenordnung erzeugen eine bedrückende Wirkung und Enge, die für das Grundstück Ellerneck 22 nicht hinnehmbar sind. Aufgrund der Riegelwirkung ist das Gebot der Rücksichtnahme als Teil des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB verletzt.</p> |  |
| 2.6. | <p><b>Bestandbebauung einsehbar von rückwärtiger Bebauung</b></p> <p>3.</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|------|---|--|
|      | <p>Das Gebot der Rücksichtnahme als Teil des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB ist auch deshalb verletzt, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Tonndorf 35/Rahlstedt139 Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück Ellerneck 22 eröffnen, die für die Wohnnutzung auf dem Grundstück unzumutbar sind.</p> <p>Einsichtsmöglichkeiten sind dann unzumutbar, wenn ein Mindestmaß an Privatsphäre für den Nachbarn nicht mehr gewährleistet ist. Wohnräume sind hierbei schutzwürdiger als der Aufenthalt im Garten oder auf der Terrasse. Rücksichtslose Beeinträchtigungen können sich aus unmittelbaren Einsichtsmöglichkeiten aus kurzer Distanz in die Wohnräume, aus besonders beengten Grundstücksverhältnissen oder aus in großer Höhe liegenden Dachterrassen oder Balkonen ergeben, die vornehmlich als Aussichtsplattform für eine Vielzahl wechselnder Nutzer dienen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 23.08.2013, Az.: 2 Bs 204/13, OVG Hamburg, Beschluss vom 18.06.2015, Az.: 2 Bs 99/15).</p> <p>Aufgrund der zugelassenen Staffelgeschosse im Blockinnenbereich wird die uneingeschränkte Einsicht in die Wohnräume und den Gartenbereich des Grundstückes Ellerneck 22 ermöglicht. Der Ruhe- und Rückzugsraum wird erheblich beeinträchtigt. Den vielfältigen Einblicksmöglichkeiten aus großer Höhe kann auch nicht durch Sichtschutzvorkehrungen wirksam begegnet werden. Das Gebot der Rücksichtnahme als Teil des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB ist deswegen verletzt.</p> | <p>Eine rücksichtslose Beeinträchtigung durch Einsichtsmöglichkeiten kann hier nicht erkannt werden. Mit den Festsetzungen kann ein ausreichender sozialer Abstand zwischen den Gebäudereihen gewahrt werden, darüber hinaus steht es den Nutzern frei private Bereiche im bauordnungsrechtlich zulässigen Umfang vor einer befürchteten Einsichtnahme schützen.</p> <p>Eine vollständige Uneinsehbarkeit von Grundstücken und Gebäuden kann im Siedlungskontext nicht erwartet werden.</p> <p>Eine Bebauung oder ein Verkauf der rückwärtigen Grundstücksteile obliegen dem jeweiligen Verfügungsberechtigten (Eigentümer:innen, Pächter:innen) des Grundstücks. Würden diese Optionen nicht ausgenutzt, wären alle übrigen (neuen) Gebäude in größerer Entfernung zum Bestand gelegen.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt 1.6 und sinngemäß 2.5.</p> |
| 2.7. | <p><b>Zu starke Beeinträchtigung des Bestandes durch Verschattung</b></p> <p>4.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme als Teil des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB ist deshalb verletzt, weil die Festsetzungen des</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>In den konkret benannten Fällen betragen die Abstände der Bestandsbebauung auf dem Grundstück Ellerneck 22 zu den genannten Flurstücken:</p>   |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|------|--|--|
|      | <p>Bebauungsplanentwurfes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 zu einer rücksichtslosen Beeinträchtigung der Belichtung bzw. Besonnung des Grundstückes Ellerneck 22 führen.</p> <p>Die direkte Belichtung des Wohngebäudes Ellerneck 22 wird sich über weite Teile des Vormittags und Mittags aufgrund der festgesetzten Baufenster auf den Flurstücken 1120, 1121, 1149, 1150 und 1151 der Gemarkung Tonndorf erheblich verschlechtern. Auch wenn das Rücksichtnahmegebot keine bestimmte Dauer oder „Qualität“ der natürlichen Belichtung oder die unveränderte Beibehaltung einer insoweit zuvor gegebenen Situation gewährleistet, liegt hier eine unzumutbare Situation für unsere Mandantinnen vor. Das Gebot der Rücksichtnahme als Teil des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB ist mithin verletzt.</p>             | <p>1120 = ca. 12 m; 1121 = ca. 10 m; 1149 = ca. 8 m; 1150 = ca. 25 m; 1151 = ca. 34 m.</p> <p>Es ist somit erfahrungsgemäß nicht von einer erheblichen Abnahme der Besonnung auszugehen. Siehe dazu Punkte 1.6 und 1.25, sowie 2.5.</p>  |
| 2.8. | <p><b>Oberflächenentwässerung unzureichend betrachtet</b></p> <p>s.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 droht eine unzumutbare Überflutungsgefahr bei Stark- oder Extremregenereignissen für das Grundstück Ellerneck 22.</p> <p>§ 1 Abs. 7 BauGB enthält nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ein subjektives Recht der Betroffenen eines Bebauungsplanes auf gerechte Abwägung (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.9.1998, Az.: 4 Cn 2.98).</p> <p>Bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurde im vorliegenden Fall das „Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme“ als Teil der sachgerechten Interessenabwägung verletzt.</p> <p>Aus dem Bericht der Firma BWS GmbH vom 30.05.2023 zur Grundstücksentwässerung geht hervor, dass das Gelände in dem</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Nach den in Gutachten vorgenommenen Erläuterungen können die erwartbaren Niederschläge hinreichend aufgenommen bzw. abgeleitet werden. Zur Starkregenvorsorge sind ggf. weitere Geländemodellierungen notwendig, wie auch im Gutachten dargestellt. Eine klarstellende Ergänzung in der Begründung wird vorgenommen.</p> <p>Im Übrigen ist es nicht Aufgabe der Bauleitplanung über den dort erforderlichen Maßstab der Bebauung hinaus die Bauherrenpflichten auf Vorhabenebene zu ersetzen.</p> <p>Siehe dazu Punkt 1.13.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>Bebauungsplangebiet von Süd-Osten nach Nord-Westen um ca. 2 m von ca. +22,50 m NHN auf ca. +20,50 m NHN abfällt. Der Tiefpunkt des Geländes befindet sich in der nordwestlichen Kurve der Straßen Ellerneck. Das Grundstück unserer Mandantinnen Ellerneck 22 gehört zu den Grundstücken, die im Bebauungsplangebiet am tiefsten liegen. Bei Starkregenereignissen führen die Fließwege über das Grundstück Ellerneck 22 (vgl. Seite 5 des Berichtes der Firma BWS GmbH vom 30.05.2023). Zur Oberflächenentwässerung heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Tonndorf 35/Rahlstedt 139 wie folgt:</p> <p>„Oberflächenwasser soll nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009 (BGB/. I Seite 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 {BGB/. I Nr. 409, Seite 1, 33} so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes wurden vier kleinere Rammborungen im August 2022 im Plangebiet durchgeführt. In diesen wurden das Grundwasser in Tiefen von 3,20 m bis 3,80 m unter Geländeoberkante vorgefunden. Unter Berücksichtigung des höchstens zu erwartenden Grundwasserstandes und der angenommenen Höhe der geplanten Versickerungsanlagen ist eine dezentrale Regenwasserversickerung im größten Teil des Plangebietes nicht möglich.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser darf gemäß Vorgabe der Hamburger Stadtentwässerung nur gedrosselt in die vorhandene Regenwassersiele eingeleitet werden. Die maximale Regenwassereinleitmenge in das öffentliche Regenwassersielnetz ist auf 1 l/s pro Grundstück begrenzt. Für die Entwässerung der neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt eine Einleitmengenbegrenzung von 2 l/(s*ha) vor Einleitung in die nachfolgende Vorflut.</p> |                                     |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|---|-------------------------------------|
|    | <p>Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die Grundsätze der Regenwasser-Infrastruktur-Anpassung in Hamburg (RISA) als ganzheitliche Strategie für die Klimaanpassung und einen wassersensiblen, nachhaltigen Umgang mit der Ressource Regenwasser in Gebäuden und Stadträumen sowie der Entlastung des Regenwassers. Aufgrund der Zulässigkeit einer ausschließlich gedrosselten Einleitung sowie mangels Versickerungsmöglichkeit in großen Teilen des Plangebietes konzentriert sich das Entwässerungskonzept auf den weitestgehenden Rückhalt auf den jeweiligen Grundstücken.</p> <p>Daher werden in den allgemeinen Wohngebieten wie WA3 und WA4 Flachdächer und Retentions Gründächer festgesetzt. Die Festsetzung von Flachdächern stellt ein Erfordernis dar, um eine technische Umsetzbarkeit der Retentionsfunktion sicherzustellen.</p> <p>Durch diese Maßnahmen kann notwendige Einleitmengenbegrenzung eingehalten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Einleitmengenbegrenzung und des Überflutungsnachweis ist Teil der wasserrechtlichen Genehmigung nach dem Hamburgischen Abwassergesetz."</p> <p>Durch die Festsetzung von Retentions Gründächern zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplanentwurf kann eine unzumutbare Überflutungsgefahr für das Grundstück Ellerneck 22 nicht verhindert werden. Durch die in dem Bebauungsplangebiet vorgesehene Nachverdichtung werden die in dem Plangebiet vorhandenen Bodensenken, die bisher bei Starkregenereignissen als Überflutungsflächen zur Verfügung standen, nicht mehr verfügbar sein. Es ist davon auszugehen, dass die in dem Bebauungsplanentwurf festgesetzten Retentions Gründächer nicht die bisher vorhandenen Überflutungsflächen ersetzen können. Vor diesem Hintergrund muss</p> |                                     |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|------|---|--|
|      | <p>eine Notentwässerung in dem Bebauungsplan durch eine gezielte Oberflächenmodellierung vorgesehen werden. Festsetzungen zu einer gezielten Oberflächenmodellierung enthält der Bebauungsplanentwurf nicht. Selbst wenn in dem Bebauungsplan eine Notentwässerung vorgesehen wird, ist zu berücksichtigen, dass sich die Infrastruktureinrichtungen der Stadtentwässerung an der Belastungsgrenze befinden und damit nicht sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser durch das öffentliche Siel abgeleitet werden kann. Nach alledem bleibt festzuhalten, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes eine unzumutbare Überflutungsgefahr für das Grundstück Ellerneck 22 droht. Das „Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme“ wird deswegen verletzt.</p>   |  |
| 2.9. | <p><b>Verletzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b></p> <p>III.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Tonndorf 35/Rahlstedt 139 verstößt gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.</p> <p>Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.</p> <p>Das Plangebiet weist Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auf. Auf Seite 139 des Baumgutachtens der Firma Engelmann &amp; Co. heißt es hierzu wie folgt:</p> <p>„Insgesamt 14 Bäume weisen zum Zeitpunkt des Stichtages potentielle Habitatsstrukturen auf. Dabei handelt es sich u. a. um dichten Efeubewuchs (<i>Hedera helix</i>), Spechtlöcher (siehe Abb. 2) oder -absch/äge, eingefaulte Wunden oder Höhlungen (siehe Abb. 3) sowie in die Bäume montierte Nistkästen.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Aufbauend auf die Hinweise aus dem Baumgutachten, aus dem hier zitiert wird, wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse erarbeitet. Demnach können etwaige Konflikte mit den Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund potenziell als Quartier geeigneter Strukturen im Plangebiet mit den gebotenen konfliktmindernden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bewältigt werden.</p> <p>Siehe dazu auch Punkte 1.3 und 1.18.</p> |

| Nr | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts |
|----|--|-------------------------------------|
|    | <p>Zum Zeitpunkt der Kontrolle scheinbar unbewohnte Höhlen können nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Lebensstätten darstellen. Im Sinne einer Worst-Case-Annahme werden Höhlenbäume daher aufgrund des hohen Untersuchungsaufwandes grundsätzlich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingestuft.</p> <p>Ein Großteil der Grundstücke ist durch Hecken oder Gehölzflächen geprägt. Auch diese bieten mitunter verschiedenen, potenziell geschützten Tierarten durch ihren dichten Bewuchs und/oder immergrünen Zustand wichtige Lebensräume."</p> <p>Sind Höhlen an Bäumen erkennbar, muss überprüft werden, ob es sich um ein Fledermausquartier handelt. Fledermäuse benutzen Baumhöhlen als Sommerquartier (Wochenstuben gleich Fortpflanzungsstätten) und einige Arten auch als Winterquartier (Ruhestätten). Fledermauskolonien verfügen meist über eine ganze Anzahl an Höhlen, die über viele Jahre und Generationen hinweg immer wieder genutzt werden. Innerhalb eines Jahres werden verschiedene Höhlen genutzt, je nach Witterung und Parasitenbefall. So können Fledermäuse sowohl ihre Sommer- als auch ihre Winterquartiere des Öfteren wechseln. Fledermausquartiere fallen deshalb auch dann unter den Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn sie zeitweise nicht genutzt werden.</p> <p>Die Verletzung des Verbots der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nur dadurch ausgeschlossen werden, dass eine Begutachtung ergibt, dass die Höhle bzw. der Baum generell nicht von Fledermäusen genutzt wird. Ein solches Gutachten liegt jedoch nicht vor.</p> <p>Eine Verletzung des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nach alledem nicht ausgeschlossen werden.</p> |                                     |

| Nr   | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit   | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts   |
|------|---|---|
|      | <p>Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Tonndorf 35/Rahlstedt 139 entspricht nach alledem nicht den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>   |   |
| 3.   | <b>Stellungnahme von Bürger:in, Privatperson vom 24.03.2024</b>   |   |
| 3.1. | <p>Guten Tag,</p> <p>hier ist [REDACTED] vom Ellerneck [REDACTED]. Mein Vater war hier Erstpächter. Mit großer Verwunderung und Bestürzung habe ich den ausgelegten Bebauungsplan von einem meiner Nachbarn (Eigentümer) erhalten. Mein letzter Stand war Ende 2023, dass auf meinem gepachteten Grundstück der Wendehammer kommt und daher kein Haus zusätzlich darauf wegen der geringen Größe gebaut werden kann. Nun bin ich fassungslos. Auch, dass ich von Ihrem letzten Treffen nicht informiert wurde, sondern nur die Eigentümer. Ich lehne den aktuellen Entwurf auf das Schärfste ab. Noch dazu, dass beim letzten Treffen mit Herrn [REDACTED] ich an sein Wort glaubte und das der damals noch anwesenden LIG Mitarbeiter, dass ich „nur“ vom Wendehammer betroffen bin.</p> <p>Mir stellt sich die Frage wozu die vier Versammlungen u. a. mit Rundgängen in unserem Wohngebiet und der Gärten mit Herrn [REDACTED], dem Bürgerschaftsabgeordneten und Co. überhaupt erfolgt sind, wenn am Ende doch alles anders geplant wird?</p> <p>Mein Pachtvertrag endet 2024 und ich habe bis heute kein Angebot erhalten wie es danach weiter geht. Laut LIG-Broschüre muss 5 Jahre vorher ein neues Angebot eingehen. Das trifft aber nicht zu, auch nicht von ehem. Gladigau.</p> | <p><b>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Einzelheiten der Pachtverhältnisse sind nicht Regelungsbestand des Bebauungsplanes. Es obliegt dem Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) mit den jeweiligen Erbpachtnehmer:innen individuelle Lösungen für die Erbpachtsituation zu erarbeiten.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt 1.2.</p> |

| Nr  | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit  | Abwägungsvorschläge des Bezirksamts  |
|---|--|--|
| 3.2.  | <p><b>Unzureichende Abwägung von naturschutzrechtlichen Belangen</b></p> <p>U.a. durch die nun zusätzliche rückwärtige Bebauung werden Tiere, Pflanzen, Böden und unversiegelte Flächen unausgleichbar geschädigt, s. Paragraf 1 Abs. 6, Satz 7a und Paragraf 1 Abs. 14 (BauGB).</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Siehe dazu Punkte 1.3 und 1.18.</p>  |
| 3.3.  | <p><b>Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität</b></p> <p>Das nun geplante rückwärtige Haus bedeutet für mich zudem eine erhebliche Minderung der Lebensqualität, da die Baugrenze praktisch an unserer Terrasse endet. Der Nachbar (Ellerneck ■■■) hat ebenso auf dieser Höhe u.a. einen großen Koiteich.</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Siehe dazu Punkte 1.6, 2.5 und 2.6.</p> <p>Die Abwägung der Belange legt eine objektive Gewichtung der Belange zu Grunde. Die subjektive Wahrnehmung kann hiervon abweichen.</p> |
| 3.4.  | <p><b>Verletzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b></p> <p>Hier leben viele Eichhörnchen, Spechte, Rotkehlchen, Maisen, Reiher, Fledermäuse, Insekten u. a. Arten. Unsere Bäume und Büsche wachsen zum Teil seit 100 Jahren. Ein Verlust ist nicht ausgleichbar. Auch dies wird vom momentanen Bauplan verletzt, s. Paragraf 44 Abs. 1, Nr. 3 (BNatSchG).</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Siehe dazu Punkte 1.3, 1.16 und 1.18.</p>  |
| <p><b>4. Stellungnahme von Bürger:in, Privatperson vom 08.03.2024</b></p> |  |  |
| 4.1.  | <p>ich möchte nun doch eine konkrete Frage stellen.</p> <p>Kann versichert werden, dass wir zu keinem Zeitpunkt auf unserem Grundstück ein 2. Haus gebaut werden muss. Würden ansonsten die Paragraphen zum Baugebot greifen?</p> <p>Was ist, wenn wir das Grundstück nur mit dem jetzigen Haus nutzen möchten - also mit einem großen Garten?</p>                 | <p><b>Die Fragen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Bebauung der Grundstücke obliegt grundsätzlich den Verfügungsberechtigten (Eigentümer:innen, Pächter:innen)</p>                                |

|      |   |  |
|------|---|--|
|      | <p>Falls mein Sohn später verkaufen möchte....darf er an einen Käufer seiner Wahl verkaufen? Oder hat die Stadt oder der Bezirk auch dann ein Vorkaufsrecht, wenn nach und nach weiteres Bauland benötigt wird bzw. Wohnraum.</p> <p>Wobei die alten Bäume (teilweise als 40 - 50 Jahre alt) erhalten bleiben sollen.</p> <p>Ich hatte mir verschiedene Paragraphen zur Enteignung und den dazugehörigen Paragraphen durchgelesen. Zur Zeit sind wir vielleicht "in Sicherheit ", aber was ist in 10 oder 20 Jahren?</p> <p>Es wäre mir wichtig, wenn Sie mir bald meine Fragen beantworten.</p> <p>Sollte sich in unserer Initiative noch etwas ergeben, werden wir Sie informieren.</p> | <p>Ein hypothetisches Baugebot müsste sich nach § 176 BauGB richten. Seine Anwendung zeichnet sich für das Plangebiet nicht ab.</p> <p>Ein Vorkaufsrecht an Baugrundstücken sowie eine Enteignung von Grundstücken zur hochbaulichen Entwicklung ist nicht Bestandteil der Planung.</p> <p>Die Hamburgische Baumschutzverordnung bleibt unberührt.</p>   |
| 5.   | <b>Stellungnahme von Bürger:in, Privatperson vom 01.04.2024</b>   |  |
| 5.1. | <p><b>Rückwärtige Baumöglichkeit unerwünscht</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach wie vor sind auf dem Bebauungsplan auch auf gekauften Grundstücken Neubauten verzeichnet. Nicht alle Besitzer planen eine Bebauung, das ist von uns schon bei der ersten Stellungnahme bemängelt worden auf die wir nie eine Antwort erhalten haben, obwohl das ausdrücklich angekündigt wurde. Mit diesem Schreiben möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass wir KEINEN Bau auf unserem Grundstück (██████) planen und fordern Sie deshalb auf, dieses auf der Planzeichnung zu ändern!</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan ist in der Festsetzung der Baugrenzen auf eine städtebauliche Ordnung bedacht. Die Wahrnehmung der baulichen Möglichkeiten, die der Bebauungsplan eröffnet obliegt den Verfügungsberechtigten (Eigentümer:innen, Pächter:innen) des jeweiligen Grundstücks.</p> <p>Eine Bauverpflichtung ist mit der Festsetzung des Baufensters nicht verbunden. Vielmehr handelt es sich um eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit, die auch zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschöpft werden kann.</p> |
| 5.2. | <p><b>Beeinträchtigungen des Bestandes durch Verschattung</b></p> <p>„Im rückwärtigen Bereich setzt der Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen ein höheres Maß fest. Dies folgt dem Planungsziel der</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Durch eine lockere Bebauung und gewährten Abstandflächen zwischen den Baufenstern ist nicht von einer erheblichen</p>  |

|             |   |   |
|-------------|---|---|
|             | <p>Schaffung einer angemessenen Zahl von zusätzlichen Wohneinheiten bei zugleich schonendem Umgang mit Grund und Boden gegebenenfalls auch im Rahmen der Errichtung von Hausgruppen („Reihenhäusern“).“</p> <p>Mit dem höheren Maß der Bebauung und auch noch Vollgeschossen erhöht sich allerdings die Verschattung der umgebenden Grundstücke vor allem im Frühling und Herbst erheblich, aber auch die Grundstücke des Ellerneckes sind dadurch vom Herbst bis in den Frühling hinein einer größeren, nicht immer erwünschten, Verschattung ausgesetzt.</p> <p>Gerade für unser Grundstück (██████) wird die direkte Sonneneinstrahlung vormittags und nachmittags erheblich eingeschränkt werden und ist für uns nicht akzeptabel.</p> <p>Es kann hier im Sinne der Grundstücksbesitzer nicht von einer angemessenen Nachverdichtung gesprochen werden. Die Einschränkungen der Lebensqualität und die Wertminderung unseres Grundstückes erscheinen uns unangemessen (s.a. „Umweltrelevante Maßnahmen).</p> <p>Wir empfinden es als Hohn, wenn sie in der umweltrelevanten Stellungnahme schreiben „Die Gebäude sind auf den Grundstücken derart zu orientieren/anzuordnen, dass sie sich nicht gegenseitig verschatten und solare Energie in möglichst großem Umfang gewonnen werden kann (aktive und passive Solarenergienutzung).“ und dabei nicht im geringsten auf die Sonneneinstrahlung auf die Grundstücke eingehen. Die Nicht-Verschattung sollte nicht nur auf Gebäude und Solarenergienutzung beschränkt bleiben, sondern auch unbebaute Flächen mit einbeziehen.</p> | <p>Verschlechterung der Besonnungssituation im Bestand auszugehen.</p> <p>Siehe dazu Punkte 1.6 und 1.25.</p> |
| <p>5.3.</p> | <p><b>Zu starke Verdichtung in der Jenfelder Au</b></p> <p>In diesem Zusammenhang muss auch noch einmal die Frage erlaubt sein, warum es in dem Neubaugebiet Jenfelder Au zu einer</p>  | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p>  |

|             |   |  |
|-------------|---|--|
|             | <p>zusätzlichen nachträglichen Verdichtung kommen konnte. Jetzt stehen die Häuser so nah zusammen, dass einige Bewohner kaum noch Sonne zu Gesicht bekommen. Hier ist, so sollte man meinen, eine Nach-Nachverdichtung unternommen worden, die einen Ausgleich für bisher für notwendig erachtete Nachverdichtungen bietet. Und wo ist dafür ein Ausgleich geschaffen worden? Denn in einer Vereinbarung mit dem Nabu heißt es: "Aber auch grüne Flächen ohne besonderen rechtlichen Schutzstatus, stehen in Zukunft stärker im Blickfeld. Grünverluste in der Stadt wirken sich messbar auf die Verschlechterung des Naturwertes aus. Um die Naturqualität im gesamten Stadtgebiet zu erhalten, sind daher zwangsweise Verbesserung des Naturzustands an anderer Stelle erforderlich." Aufgrund der räumlichen Nähe könnte hier auch das Gebiet Tonndorf 35 in Frage kommen.</p> | <p>Der betreffende Bebauungsplan Jenfeld 23 ist bereits 2010 in Kraft getreten und nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es ist unklar, was - ggf. über einzelne dort erfolgte Befreiungen hinaus - mit „zusätzlicher nachträglicher Verdichtung“ dort konkret gemeint ist.</p> <p>Ausgleichsflächen waren im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Jenfeld 23 nicht erforderlich.</p> |
| <p>5.4.</p> | <p><b>Unzureichende Abwägung von naturschutzrechtlichen Belangen</b></p> <p>Umweltrelevante Stellungnahmen</p> <p>„Der B-Plan ist mit aus Artenschutzsicht erforderlichen Festsetzungen zu ergänzen. Weiter heißt es in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse: „Bei Verlust der Fortpflanzungsstätten durch den Baubetrieb können die betroffenen Arten in das benachbarte grün geprägte Siedlungsumfeld ausweichen.</p> <p>In Anbetracht der teils starken Reduzierung der Bestandszahlen auch allgemein verbreiteter Arten muss diese Kausalität bzw. die Annahme der Nutzung "potenziell" vorhandener Reviere in Frage gestellt werden.“</p> <p>Diese Aussage muss nicht weiter kommentiert werden.....</p>  | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Siehe auch Punkte 1.3 und 1.18.</p>  |
| <p>5.5.</p> | <p><b>Bohrdaten liegen nicht vor</b></p> <p>„Im Plangebiet selbst liegen keine Bohrdaten vor. Vereinzelt Bohrungen in den das Plangebiet umschließenden Straßen zeigen,</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Es wurden an vier Standorten im Plangebiet Bohrungen vorgenommen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu</p>  |

|             |   |   |
|-------------|---|---|
|             | <p>dass die Untergrundverhältnisse maßgeblich durch versickerungsfähige Sande dominiert werden, die teilweise durch künstliche Auffüllungen überlagert aber auch durch geringdurchlässige Schichten (z.B. Geschiebemergel) unterlagert sein können. Die Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet ist nach der Versickerungspotentialkarte größtenteils als eingeschränkt (1 - 2 m) einzustufen.“</p> <p>Da keine Bohrdaten vorliegen und ausdrücklich das Wort „können“ benutzt wird kann davon ausgegangen werden, dass das Wasser versickern kann. Außerdem ist selbst bei einer Tiefe von 1-2 m damit eine höhere Versickerungsrate gegeben, als durch eine Mindestschichtdicke von 12 cm Gründachfläche. Insgesamt klingt der vorstehende Absatz für uns wie ein Widerspruch in sich, wenn am Anfang noch geschrieben wird, „dass die Untergrundverhältnisse maßgeblich durch versickerungsfähige Sande dominiert werden, ...</p> | <p>bestimmen. Diese haben einen zu erwartenden höchsten Grundwasserstand von + 19,50 m NHN im Plangebiet ergeben. Entsprechende Unterlagen sind dem Entwässerungstechnischen Funktionsplan angehängt und wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.</p> <p>Siehe dazu auch Punkte 1.13 und 2.8.</p> |
| <p>5.6.</p> | <p><b>Zusammenfassung vorheriger Punkte</b></p> <p>Zusammenfassend können wir also nur unsere große Enttäuschung kundtun, dass wir von den Entscheidungen dieser massiven Bebauung / Verdichtung zutiefst betroffen sind und eine Partei, die derart wenig Rücksicht auf den Klimawandel nimmt, von uns in Zukunft nicht mehr gewählt werden wird!</p> <p>Noch einmal:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bebauungsplan zeigt nach wie vor ein Gebäude auf unserem Grundstück (■■■■) auf. Da wir unser naturnahes Grundstück erhalten wollen fordern wir Sie auf, dieses auf der Planzeichnung zu ändern.</li> <li>2. Eine Bebauung, die sich nicht an der Frontbebauung orientiert und mit zwei Vollgeschossen eine große Verschattung verursachen wird mindert massiv die Lebensqualität und ist nicht akzeptabel.</li> </ol>  | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Alle vorgebrachten Belange wurden betrachtet und sachgerecht in die Abwägung eingestellt.</p>   |

|      |   |   |
|------|---|---|
|      | <p>3. Es macht uns sprachlos, wie durch dieses Bauvorhaben unsere schöne Stadt um eine weitere Grünfläche beraubt wird. Von einer Partei, die sich „grüne Partei“ nennt, hätten wir andere Lösungen erwartet. Uns als Wähler haben Sie hiermit verloren.</p> <p>In der Hoffnung, dass dieses Mal unser Anliegen gelesen und kommentiert wird</p>  |   |
| 6.   | <b>Stellungnahme von Bürger:in, Privatperson vom 28.03.2024</b>   |   |
| 6.1. | <p>Widerspruch zum Bebauungsplan Tondorf 35 / Rahlstedt139</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Sehr geehrter Herr ████████!</p> <p>Das sogenannte Plangebiet Tonndorf 35 ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser offener Bauweise. Die Häuser sind im vorderen Bereich gebaut, so dass im hinteren Bereich in den letzten 100 Jahren eine grüne Oase entstehen konnte.</p>  | <b>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen</b>  |
| 6.2. | <p><b>Grundfläche nicht ausreichend bemessen</b></p> <p>Auf der Ecke Ellerneck / Lohwisch ist nach dem zurzeit gültigen Bebauungsplan die maximal zulässige Grundflächenumbauung von 20% des Gesamtgrundstücks vollends ausgenutzt, da zur Berechnung der maximal zulässigen Grundflächenumbauung nicht nur das Wohngebäude, sondern auch Wintergärten, Schuppen, Gewächshäuser, Pavillons, Garagen etc. herangezogen werden müssen. Offensichtlich wurde zur Ermittlung der neuen GR für den Altbestand des vorderen Grundstückteils (geplant 150qm) nur das Wohngebäude berücksichtigt. Die Grundstücksfläche der meisten Grundstücke beträgt ca.1000qm. Wenn nun Erbpachtgrundstücke gemäß neuem Bebauungsplan zu gleichen Teilen halbiert werden, darf im vorderen Teil des Grundstücks nicht, wie im neuen Bebauungsplan</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Absatz 4 BauNVO für bestimmte bauliche (Neben-) Anlagen überschritten werden. Im Übrigen gilt die festgesetzte GR für den räumlichen Bereich, für den sie festgesetzt ist; ungeachtet des Grundstückszuschnittes. Siehe dazu auch 1.5, 1.21 und 2.4.</p> |

|             |  |   |
|-------------|--|---|
|             | <p>genannt, von einer maximal zulässigen Grundflächenumbauung von 150qm ausgegangen werden, sondern gemäß obiger Erläuterung von 200qm Grundflächenumbauung. Im hinteren Teil wird laut neuem Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundflächenumbauung von 100qm genehmigt. Entsprechend entsteht auf dem vorderen- und hinterem- Teil des Grundstückes eine tatsächlich umbaute Grundfläche, die um ein Vielfaches höher ist, als die auf dem neuen Bebauungsplan angedachte Grundfläche. Hier wird nachweislich getrickst, um den Anschein zu erwecken, dass rechnerisch nur 250qm der 1000qm Gesamtgrundfläche umbaut werden, anstelle der tatsächlichen 300qm (GR). Doch damit nicht genug, denn die Versiegelung ist weit höher als die in dem Bebauungsplan errechnete GR, denn auf 15 der hinteren Grundstücke werden zusätzliche Flächen für den Bau der Straße benötigt, sodass die Versiegelung bei diesen Grundstücken nochmals erhöht wird!</p> |   |
| <p>6.3.</p> | <p><b>Maß der baulichen Nutzung fügt sich nicht ein</b></p> <p>Die geplante Bebauung ist, entgegen der Aussage des geplanten Bebauungsplanes keineswegs maßvoll und fügt sich schon gar nicht in die vorhandene Bebauung ein, denn die Innere Bebauung ist nicht nur zu groß (s.o.), sondern vor allem auch gegenüber dem jetzigen Bestand zu hoch! Die vorhandenen Gebäudebestände auf dieser Ecke des Plangebietes sind eingeschossig mit einem Spitzdach. Die Neubauten werden lt. neuem Bebauungsplan zweigeschössig mit einem Flachdach (entspricht optisch einem weiteren Geschoss) geplant. Optisch reden wir von einem Klotz (da quadratisch) mit einem Vollgeschoß mehr. Die Firsthöhe Ellerneck 46/48 beträgt 5,75m, während die angrenzenden Neubauklötze mindestens 9m (ohne Keller, Photovoltaikanlagen, Gründachdämmung etc.) erreichen, also mehr als 3m höher, als der Altbestand. Wir werden optisch eingeeengt!</p>                        | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Der Bebauungsplan folgt der Aufgabe eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden und setzt daher im rückwärtigen Bereich eine niedrigere Grundfläche als im vorderen Bereich, aber dafür eine höhere Geschossigkeit fest. Weiterhin sind auch im Bestand mit der zulässigen Geschossigkeit und der Möglichkeit zur Errichtung eines Dachgeschosses Firsthöhen in vergleichbarer Höhe zulässig und im Gebiet vorhanden.</p> <p>Aufgrund des Abstandes der zwischen den Baugrenzen im vorderen und rückwärtigen Bereich und der festgesetzten Geschossigkeiten kann nicht von einer optischen Einengung ausgegangen werden.</p> |

|      |   |  |
|------|---|--|
|      | <p>Die gewachsene Struktur dieses Gebietes wird mit diesem Bebauungsplanentwurf massiv gestört. Dieser Zustand ist auch für die Zukunft geplant, denn im Altbestand ist es nicht erlaubt auf die Höhe des inneren Neubestandes zu bauen. Wir können also noch nicht einmal auf die Höhe des Neubestandes gehen, um unser Wohnsituation anzugleichen.</p>  | <p>Das Einfügen in die bestehende Bebauung ist ein Kriterium im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, jedoch nicht bei der Aufstellung eines Bebauungsplans.</p> <p>Siehe dazu auch Punkte 1.6, 1.20, 2.5 und 2.6.</p>   |
| 6.4. | <p><b>Beeinträchtigungen des Bestandes durch Verschattung</b></p> <p>Dies ist mehr als unüblich und verändert den Gebietscharakter erheblich. Die geplante Nachverdichtung führt zu einer Verschattung unseres Grundstückes und zu einer Situation des Lebens auf dem „Präsentierteller“. Wir müssen davon ausgehen, dass durch die Bewohner der Neubauten unsere Privatsphäre, nicht nur in unserem Garten, sondern durch den dann vorhandenen Einblick auch in unseren Wohnräumen, massiv beeinträchtigt wird.</p> <p>Wir erwarten einen Wertverlust für unser Grundstück. Jetzt haben wir ein Grundstück mit Blick ins Grüne und unbebauten Gärten. Wenn die Häuser auf den Grundstücken 2446, 2373 und 2824 (Lohwisch 2, 4 und 6) gebaut sind, blicken wir auf einen (bis zu 30m langen!!) Häuserblock. Die Ruhe, die wir jetzt genießen (und warum wir uns für dieses Grundstück entschieden haben!), wird dann nicht mehr da sein, was mit Einschränkung der Lebensqualität gleichzusetzen ist.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Durch eine lockere Bebauung, gewährten Abstandflächen zwischen den Baufenstern und damit verbundenem Sozialabstand ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Besonnungssituation im Bestand auszugehen.</p> <p>Siehe dazu Punkte 1.6, 1.25, 2.5 und 2.6.</p>  |
| 6.5. | <p><b>Unzureichende Abwägung von naturschutzrechtlichen Belangen</b></p> <p>Es ist nachgewiesen, dass Grünflächen einer Erwärmung von Städten entgegenwirken. Durch die Vernichtung von Grünflächen und Baumbeständen für den Neubau einer Straße wird der Klimaschutz entgegen politischen Bekundungen erneut ins zweite Glied gehievt! Im Baumgutachten werden Bäume, die für Tiere wertvolle Lebensräume darstellen, mit einem geringen finanziellen Wert berechnet. Was ist ein Baum als Wohnung für Eichhörnchen, Insekten, Vögel, Fledermäuse</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die stadtklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen wie Begrenzung des Maßes der Nutzung, Gründächer und die Pflanzgebote (Bäume und Hecken) unter Verwendung heimischer Gehölze, sowie luft- und wasserdurchlässige</p> |

|             |  |  |
|-------------|--|--|
|             | <p>wert? Unser Kirschbaum mag mit 1000 bis 2000 Euro bewertet werden, jedoch gibt er Nahrung und Wohnraum für Insekten, Vögel und andere Lebewesen. Im Frühjahr für die Wildbienen, Hummeln, Käfer etc. und im Sommer mit den Kirschen für die Bienen, Wespen, Hornissen, Vögel, Igel, Marder. Das ist ein Kreislauf – genug Nahrung für Insekten, Käfer und kleinste Lebewesen, dann auch genug Nahrung für Igel, Spechte, Fledermäuse und Co. Um die Nachverdichtung umsetzen zu können müssen sehr viele Bäume gefällt werden. In dem Baumgutachten geht man von etwa 60 Bäumen (ca. 50%) aus. Diese Bäume sollen lt. Gutachten ersetzt werden - aber wo? Die Grundstücke auf denen die Bäume abgeholzt werden, sollen anderweitig bebaut werden – mit einer Straße, einem Haus, mit Parkplätzen, Bürgersteig, Schuppen etc. – wo sollen denn dort noch Ausgleichsbäume gepflanzt werden können? Gerade alte und hohe Bäume sind wichtige und mangels Fläche dann unwiederbringbare Lebensräume für verschiedenste Tierarten. Um den Fuß- und Radweg zu bauen, müssen zwei der größten Bäume (Douglasien (Baum 106 und 107), Ellerneck 44) dieses Gebietes abgeholzt werden. Diese Bäume prägen diesen Teil des Ellerneck mit einem Kronendurchmesser von über 12m und sind für das Tierreich durchaus schützenswert!</p> | <p>Flächenbefestigungen, werden etwaige Auswirkungen auf das Klima wirkungsvoll gemindert.</p> <p>Siehe dazu auch Punkte 1.3,1.16 und 1.18.</p>  |
| <p>6.6.</p> | <p><b>Fehlender Hinweis zum Umgang mit Erbbaurechtsgrundstücken</b></p> <p>Es war zum Zeitpunkt des Grundstückkaufs für uns nicht absehbar, dass die Erbpachten der umliegenden Grundstücke nicht verlängert werden oder gar, dass die Stadt Hamburg auf die Idee kommt, die Grundstücke des finanziellen Vorteils wegen, zu halbieren. Diese Vorgehensweise ist in keinem offiziellen Leitfaden der Stadt Hamburg angedacht.</p>  | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Es besteht kein Vertrauensschutz bzgl. einer Unveränderlichkeit der Grundstücksverhältnisse im Umfeld.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt 1.2.</p> |
| <p>6.7.</p> | <p><b>Ersatzmaßnahmen für Baumfällungen unzureichend dargestellt</b></p>   | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p>   |

|             |  |   |
|-------------|--|---|
|             | <p>Mit der Festsetzung im geplanten Bebauungsplan sollen für 150qm ein kleinkroniger Baum und für 300qm ein mittelkroniger Baum gepflanzt werden. Wo kommen denn die großkronigen, alten und knorrigen Bäume hin? Ein alter und knorriger Baum mit absterbenden Ästen, Nischen sowie Höhlen bietet vielen Tieren ein unersetzbarer Lebensraum. Diesen Lebensraum zu schützen ist nicht mit einer Neupflanzung eines jungen Baumes oder einer Dachbegrünung getan.</p>  | <p>Die genannte Festsetzung dient der Sicherstellung und des dauerhaften Erhalts der Mindestbegrünung des Baugebiets, unabhängig von etwaigen Baumfällungen.</p> <p>Die Baumschutzverordnung bleibt unberührt. Siehe dazu auch Punkt 1.16.</p>  |
| <p>6.8.</p> | <p><b>Fledermausvorkommen nicht ausreichend betrachtet worden</b></p> <p>Was in diesem recht überschaubaren Gebiet unwiederbringlich an Natur zerstört werden soll, ist unfassbar. Hier wird ohne Not viel intakte Natur zerstört, um in kleinem Maß teuren Wohnraum zu schaffen. Apropos Zerstörung: am 11.08.2022 haben wir das Fledermausvorkommen im Gebiet Tondorf 35 erstmals offiziell der BUKEA (Frau ████████) gemeldet. Es waren über 18 Monate Zeit um festzustellen, welche Art und wie viele Fledermäuse hier jagen und wohnen. Im Bebauungsplanentwurf vermissen wir eine wirkliche Initiative, diese unter Naturschutz stehenden Tiere zu schützen und dieses Gebiet als Ihren Lebensraum anzuerkennen!</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Der benannte Hinweis vom 11.08.2022 ist dem Bezirksamt bekannt und wurde auch an das Gutachterbüro mitgeteilt.</p> <p>Im Rahmen der artenschutzfachlichen Potenzialanalyse wurde auch das Vorkommen von Fledermäusen untersucht.</p> <p>Weiterhin siehe dazu auch Punkt 1.3 und 1.18.</p> |
| <p>6.9.</p> | <p><b>Erbpachten nicht rechtzeitig verlängert</b></p> <p>Die Stadt Hamburg hat es versäumt, die Erbpachten rechtzeitig zu verlängern, bzw. über das weitere Vorgehen zu informieren. Die eigenen Vorgaben, 5 Jahre vor Ablauf der Erbpacht eine Planungssicherheit sicherzustellen und den Erbpachtnehmern eine Sicherheit zugeben, wurde hier nicht erfüllt. Die Stadt Hamburg spielt Ihre Stärke als Erbpachtgeber gegenüber den Erbpachtnehmern aus.</p> <p>Die mangelnde Planungsunsicherheit betrifft aber auch uns als Eigentümer. Die Erbpachten unser Nachbargrundstücke sind ausgelaufen, auch wir wissen nicht ob und wie sich unser Wohnumfeld</p>  | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Vorgebrachte Punkte zum Pachtverhältnis sind nicht Regelungstatbestand des Bebauungsplanes.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt 1.2.</p>   |

|       |   |   |
|-------|---|---|
|       | verändern wird. Daher haben auch wir anstehende Investitionen zurückstellen müssen.   |   |
| 6.10. | <p><b>Fehlende Aussage zur Wärmeversorgung</b></p> <p>Im B-Plan vermissen wir eine Regelung zur Wärmeversorgung. Wie soll dieses Gebiet versorgt werden? Werden die Neubauten mit Wärmepumpen betrieben, dann haben wir das Wärmepumpen-Brummen in nächster Nähe, denn die Grundstücksgrenze verläuft auf der Hälfte unseres Grundstücks. Zusätzlich ist es jetzt schon nicht mehr möglich an den kalten Herbst, Winter und Frühlingsmonaten ab 18 Uhr zu Lüften – der Qualm, der aus den umliegenden Kaminöfen kommt, ist unerträglich. Was, wenn es nun weitere Kaminöfen in diesem Gebiet geben soll?!</p>   | <p><b>Die Frage wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Vorgaben zur Verwendung bestimmter Wärmeversorgungen. Dies ist seitens der Verfügungsberechtigten (Eigentümer:innen, Pächter:innen) im Rahmen der sonstigen Rechtsordnung ( wie etwa dem Gebäudeenergiegesetz) und der tatsächlichen Dargebote / Möglichkeiten wählbar.</p>   |
| 6.11. | <p><b>Belastungen durch zusätzlichen Verkehr</b></p> <p>Durch ein Wachsen an Bewohnern in unserem Wohngebiet werden wir zwangsweise zusätzlichen Verkehr, Lärm, Abgasen und Emissionen ausgesetzt, welche bekanntlich gesundheitsschädlich sind.</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Siehe dazu Punkte 1.12 und 1.14.</p> <p>Gesundheitsgefährdende Belastungen sind entsprechend der gutachterlichen Betrachtungen nicht zu erwarten.</p>   |
| 6.12. | <p><b>Gefährdung des baulichen Bestandes durch Baumaßnahmen</b></p> <p>Durch die geplante Nachverdichtung ist mit weiteren Bewohnern, deren Besuchern, Müllfahrzeugen etc., also mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Unser Haus ist für eine solch starke Verkehrsbelastung nicht ausgelegt. Dies zeigten nicht nur die Belastungen, als die Fernwärmeleitungen gelegt wurden (ca. 2012), sondern auch als, aufgrund der Sperrungen der Rahlstedter Straße, der Verkehr durch den Auerhahnweg / Ellerneck umgeleitet wurde. Bei größeren Fahrzeugen vibrierte unser Haus. Nicht auszudenken was geschieht, wenn der Verkehr durch die Nachverdichtung, besonders</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Straßen weisen eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung auf. Darüber hinaus geht die gutachterliche Betrachtung der Neuverkehre von keiner berechenbaren Auswirkung durch Neuverkehre im Umfeld des Plangebietes aus, da die Anzahl von neu ausgewiesenen Wohneinheiten keine signifikanten Mehrverkehre erwarten lässt.</p> <p>Es liegen daher keine Anhaltspunkte für zu erwartende Schäden. Im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen kommt ggf. ein Beweissicherungsverfahren in Betracht. In diesem Fall</p> |

|       |  |   |
|-------|--|---|
|       | <p>aber durch die Bauphase zunimmt. Wir rechnen mit massiven Schäden an unserem Haus.</p>  | <p>müsste der Zustand der baulichen Substanz vorab durch fachgutachterliches Personal ermittelt werden.</p> <p>Siehe dazu auch Punkte 1.14 und 1.31.</p>  |
| 6.13. | <p><b>Zunahme von Lärmbelastung unzureichend dargestellt</b></p> <p>Unsere Schlafräume sind nach hinten zum Garten ausgerichtet. Der Lärm, der durch die Besucher des Hohenhorst Parks (besonders im Frühling und Sommer) entsteht ist immens. Ab den Abendstunden bis spät in die Nacht ist der An- und Abreiselärm der Parkbesucher vorhanden. Hier wird gegrillt, laut Musik gehört und zu späterer Stunde ausgelassen in Gruppen nach Hause gegangen. Durch die geplante hintere Bebauung, erwarten wir zusätzlichen Lärm von allen Seiten und Tageszeiten. Tagsüber durch den Bau, später durch die Bewohner und nachts durch die erhöhte Anzahl der Nachbarn und Parkbesucher. Zudem liegt der kleine Parkplatz in Richtung unseres Schlafzimmers, Hier erwarten wir An- und Abfahrgeräusche, zuschlagende Autotüren, Musik/Radio hören etc. der Lärmpegel beim Autoverlassen und Auto aufsuchen ist einfach höher als bei einem normalen Spaziergang.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die öffentliche Parkanlage in direkter Nachbarschaft ist bereits im Bestand vorhanden und die Regelungen im Bebauungsplan beeinflussen diese Situation nicht.</p> <p>Die planbegleitende lärmtechnische Untersuchung ist nach den einschlägigen Regelwerken erfolgt und hat keine Grenzwertüberschreitungen oder sonstigen Immissionskonflikte ergeben. Maßstab hierfür sind die objektiven Gegebenheiten und Prognosen. Die subjektive Wahrnehmung kann sich unterscheiden, ist aber nicht maßgeblich für etwaige Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren.</p> |
| 6.14. | <p><b>Stellplätze nicht ausreichend vorhanden</b></p> <p>Zusätzlich wird die hier ohnehin schon kritische Parkplatz Situation durch weitere Wohneinheiten vorangetrieben. Die Autos der neuen Anwohner (lt. Gutachten ca. 80 Autos!) finden nicht alle in der neu geplanten Stichstraße Platz. Wo sollen diese zusätzlichen Autos geparkt werden?</p>  | <p><b>Die Frage wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die auf Seite 11 der verkehrstechnischen Untersuchung genannte Zahl 80 gibt die maximal zu erwartende Anzahl an KFZ-Fahrten am Tag im Zu- und Abflussverkehr an. Sie trifft keine Aussage zu der erwartbaren Anzahl an PKW im Plangebiet. Die Unterbringung von privaten Stellplätzen hat auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Zusätzlich sind in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen Flächen für Besucher-parkstände berücksichtigt.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt 1.14 und 1.21.</p>                                   |

|              |  |  |
|--------------|--|--|
| <p>6.15.</p> | <p><b>Unzureichende soziale Infrastruktur in der Umgebung für Zuzug</b></p> <p>Ganz zu schweigen von der fehlenden Infrastruktur in Tonndorf, wie z.B. Kinder- und Hausärzten, Kita-Plätzen, Freizeitmöglichkeiten, Schutzgebiete wie Parks etc. In Tonndorf wurde in den letzten Jahren viel Wohnraum geschaffen, aber es hat sich (bis auf das Voranschreiten der S-Bahnanbindung) nichts in Sachen Freizeitmöglichkeiten, Kinder- und Altenbetreuung, Ärzten getan. Die Kita Roterlenweg ist sehr klein.</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Siehe dazu Punkt 1.32.</p>   |
| <p>6.16.</p> | <p><b>Mögliche Nutzung des Fuß- und Radweges durch Suchtkranke</b></p> <p>Im Hohenhorst Park treffen sich ganz offensichtlich Suchtkranke (Flaschen und Spritzen liegen herum). Hier konnten wir noch keine eingreifende Initiative der Stadt Hamburg erkennen. Aufgrund dieser Situation befürchten wir, dass auf dem geplanten Fuß- und Radweg, ein Beliebter Umschlagsplatz wird – schlecht einzusehen, geschützt und doch sehr zentral gelegen. Auch hier vermissen wir einen Lösungsansatz der Stadt Hamburg.</p>   | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die neu vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes werden verkehrssicher hergestellt, und bieten – insbesondere auch aufgrund Ihrer Durchgangsfunktion - keinen konkreten Anhaltspunkt für die Vermutung einer missbräuchlichen Nutzung. Für die Gewährleistung der allgemeinen Sicherheit und Ordnung ist die Polizei zuständig, die im Bebauungsplanverfahren auch beteiligt war. Von dort wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.</p> |
| <p>6.17.</p> | <p><b>Oberflächenentwässerung unzureichend betrachtet</b></p> <p>Man muss für die Zukunft vermehrt von 100jährigen Starkregen-Ereignissen ausgehen. Deshalb fürchten wir durch den geplanten Bebauungsplan um unser vor 100 Jahren erbauten Haus! Durch die geplante Verdichtung, entstehen vor allem im inneren Bereich versiegelte Flächen. Das Wasser in diesem Gebiet fließt vom inneren Teil in Richtung Ellerneck ab (siehe hier die Starkregenkarte über das Geo Portal Hamburg inkl. Fließrichtungen). Da die versiegelte Fläche zunimmt, kann weniger Wasser auf den Grundstücken versickern. Zudem fließt der Deepenbrockgraben, sowie die im Ellerneck entspringende Rahlau in dem für uns maßgeblichen Bereich des Ellerneck unterirdisch, um hinter dem Überschwemmungsgebiet</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Zur Sicherung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Gutachten zur Oberflächenentwässerung erstellt. In diesem wird dargestellt, dass die zu erwartenden Wassermengen über die gewählten Maßnahmen – die sich u.a. auch in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wiederfinden - wie Retentions Gründächer und die Ableitung in die Siele aufgenommen werden können.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt 1.13.</p>   |

|       |  |  |
|-------|--|--|
|       | Auerhahnweg Ecke Ellerneck überirdisch zu fließen. Die Wandse ist in diesem Gebiet schon ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet und darf nicht vergrößert werden.   |  |
| 6.18. | <p><b>Versiegelung durch Fahrwege bedeutet Gefährdung durch Oberflächenwasser</b></p> <p>Unser Haus liegt quasi in der Mitte vom Depenbrookgraben und der noch vorhandenen Versickerungsfläche (=Neubaugebiet). Das Flurstück 2446 grenzt direkt an unserem Grundstück und wird durch die Pfeifenstielerschließung (kein Anschluss an die geplante Straße) mit einer Zufahrt über Lohwisch 2 erschlossen werden. In der Begründung des geplanten Bebauungsplanes steht, dass aufgrund der Pfeifenstielerschließung die GR in diesem Fall auf 50% erhöht werden kann. Das bedeutet in unserem Fall, dass die Nachbargrundstücke (2446, 2373 und 2824) überproportional bebaut werden können und der Niederschlag nur noch auf 50% der Grundstücksfläche versickern kann. Dies hat zur Folge, dass unser Haus samt Grundstück auf Grund der o.g. Fließrichtung mit zusätzlichem Wasser aus nichtversickertem Niederschlag belastet wird.</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>§ 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO regelt eine Überschreitung der zulässigen GR bestimmte (Neben-) Anlagen <u>um</u> 50%, nicht <u>auf</u> 50%. Insoweit liegt offenbar ein Missverständnis vor.</p> <p>Während u.a. durch Erschließungswege die GR überschritten werden darf, regelt die Verordnung zudem unter § 2 Nr. 5 dass alle Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, sodass von diesen nur eine geringe Versiegelung ausgeht.</p> |
| 6.19. | <p><b>Darlegung aller umbauten Flächen</b></p> <p>Wir möchten an dieser Stelle die Frage der Größe des Plangebietes aufwerfen. Da die Planung sowohl den inneren als auch den äußeren Bereich von Tonndorf 35 betrifft, möchten wir Sie bitten, die gesamte umbaute Fläche darzulegen. Wie oben schon angeführt, geht es nicht nur um die Wohnhäuser, sondern um alle umbauten Flächen des gesamten Plangebietes. Unser Erachten kann nicht nur von einer Innenentwicklung ausgegangen werden, da der Bebauungsplan auch den Altbestand neugestaltet.</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die Größe des Plangebietes wird unter Punkten 3.4.1 und 8 der Begründung dargestellt.</p> <p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden in der Kartengrundlage die durch vorhandene Gebäude bereits überbauten Flächen dargestellt.</p> <p>Wie in der Begründung dargestellt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB aufgestellt, der der Nachverdichtung einer Fläche im</p>                                   |

|       |  |   |
|-------|--|---|
|       |  | Innenbereich dient. Die Anwendungsvoraussetzungen sind entsprechend dargelegt.<br>Siehe dazu auch Punkt 1.7.  |
| 6.20. | <p><b>Zusammenfassung vorheriger Punkte</b></p> <p>Zusammenfassend müssen wir davon ausgehen, dass dieses Bauprojekt Gefahren für unser Eigentum, einen finanziellen Verlust durch Wertminderung unseres Eigentums, einen Verlust an Lebensqualität, Gefahren für die Gesundheit unseres Kindes und einen nicht wiedergutzumachenden Verlust an Natur und Klimaschutz bedeutet. Die Stadt Hamburg hat Ihre Aufgabe in den letzten Jahren nicht erfüllt und Ihre Interessen über Unsere gestellt. All diese genannten Fakten lassen nur eine Forderung zu: Stoppen Sie den geplanten Bebauungsplan!</p> | <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Alle vorgebrachten Belange wurden betrachtet und sachgerecht in die Abwägung eingestellt.</p>   |
| 7.    | <b>Stellungnahme von Bürger:in, Privatperson vom 03.04.2024</b>  |   |
| 7.1.  | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den ausgelegten Bebauungsplan Tonndorf 35 ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Bauplanentwurf beinhaltet ein erhebliches Missverhältnis zwischen Schaffung einiger wenigen neuen Wohnungen und der dafür neu zu erbauenden Infrastruktur.</p>  | <p><b>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen</b></p>   |
| 7.2.  | <p><b>Bestandsbebauung nicht ausreichend in Festsetzungen abgebildet</b></p> <p>Der Bebauungsplan ist gesetzeswidrig u.a. weil:</p>  | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen folgen dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung mittel einer gerechten Abwägung der Belange. Grundsätzlich ermöglicht der</p> |

|      |  |   |
|------|--|---|
|      | - Der Bauplanentwurf beinhaltet diverse nachteilige neue Regelungen, z.B. kleine Baugrenzen, geringere Bebauungsmöglichkeiten in den Bestandsbereichen der jeweiligen Grundstücke.   | Bebauungsplan dadurch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken.<br>Siehe dazu auch Punkte 1.4, 1.21, 1.23 und 2.4.   |
| 7.3. | <b>Maßstab der Neubebauung schränkt Wohn- und Lebensqualität ein</b><br>Der Bauplanentwurf beinhaltet neue Häuser im Inneren unseres Wohngebietes, in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern Reihenhäusern (bis zu 30 m lang) und eine höhere Anzahl von Stockwerken, sogar bis zu 3 Stockwerke und sicherlich bis 9 m hoch. Die geplante Veränderung der bisherigen Grünflächen verschlechtert meine Lebenssituation erheblich. | <b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b><br>Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch eine lockere Bebauung, gewährten Abstandflächen zwischen den Baufenstern und damit verbundenem Sozialabstand ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Besonnungssituation im Bestand auszugehen.<br>Siehe dazu auch Punkte 1.22, 1.23 und 1.6. |
| 7.4. | <b>Überflutungsgefahr durch gestiegene Versiegelung</b><br>- Durch die zusätzliche starke Bodenversiegelung steigt die Gefahr von Überflutungsschäden.   | <b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b><br>Siehe dazu Punkte 1.13 und 6.17.   |
| 7.5. | <b>Wertverlust der Grundstücke durch Planung</b><br>- Die geplante Wohnungsverdichtung bedeutet Verlust der Attraktivität des Wohngebietes und somit einen Wertverlust für bestehende Grundstücks- und Gebäudeeigentümer.<br>Damit verletzt der Bauplanentwurf § 1Abs.7 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 14 Abs.1 des Grundgesetzes (GG)   | <b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b><br>Siehe dazu Punkt 1.4.  |
| 7.6. | <b>Unzureichende Abwägung von naturschutzrechtlichen Belangen</b><br>- Der Bauplanentwurf führt zum nicht ausgleichbaren Verlust von Büschen/Bäumen sowie zum nicht ausgleichbaren Lebensraumverlust von vielen gesetzlich geschützten Tieren.   | <b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b><br>Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs-  |

|      |   |  |
|------|---|--|
|      | Damit verletzt der Bauplanentwurf zumindest §44 Abs.1 Nr.3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).  | oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der auf die Bauleitplanung folgenden Verfahren möglich.<br>Siehe dazu auch Punkte 1.3,1.16 und 1.18. |
| 7.7. | <b>Enteignung befürchtet</b><br>- Die Planungsunterlagen schaffen die Möglichkeit einer Enteignung.<br>Dieses verletzt Art.14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) | <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b><br>Eine Verletzung des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes kann nicht erkannt werden.<br>Siehe dazu auch Punkt 1.24.   |

## Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 22.04.2024 bis 06.05.2024

| 8.   | <b>Stellungnahme von Bürger:in, Privatperson vom 02.05.2024</b>   |  |
|------|---|--|
| 8.1. | <p>Wie in unserer Stellungnahme bereits ausgeführt, sehen wir es kritisch, daß eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche überhaupt eingeräumt wird!</p> <p>Die Erschließungsstraße berührt 10 Grundstücke plus 6 Grundstück mit Pfeifenstilerschließung, also 16 der 36 Grundstück können mit dieser Ausnahme überproportional bebaut werden - also 44% der Grundstücke des Plangebietes können überproportional bebaut werden.</p> <p>Wenn hier die vorderen Grundstück der Pfeifenstilerschließung miteingerechnet werden, erhöht sich die Grundstückszahl um weitere 6 Grundstück! Macht also 61% der Grundstück des Planungsgebietes können mit einer Überschreitung der maximalen zulässigen Grundfläche bebaut werden!</p> <p>Bei über der Hälfte der Grundstück mit überdurchschnittlicher Bebauung gehen wir hier von einer Regel, statt von einer Ausnahme aus! Wir sind daher entschieden gegen eine Möglichkeit die maximale Bebauung zu überschreiten!</p> | <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</b></p> <p>Mit der Anpassung der Festsetzung § 2 Nr. 5 der Verordnung wird allen Grundstücken im Plangebiet eine ausnahmsweise Überschreitung der GR ermöglicht. Diese wird auch über die Möglichkeiten des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO hinaus bei einigen wenigen Grundstücken notwendig sein, um eine Erschließung mithilfe von sog. Pfeifenstielen sicherzustellen. Auf welchen Grundstücken diese Ausnahme Anwendung finden wird, wird auf Genehmigungsebene nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden sein.</p> <p>Die Annahme der Stellungnahme, dass dieses auch für die durch die Planstraße erschlossenen Grundstücke erfolgen soll, trifft nicht zu, da hier entsprechend ohne Pfeifenstiel-Erschließung eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücketeile sichergestellt ist.</p> <p>Zudem kommt der plangemäßen Erschließung der Vorrang gegenüber anderen Erschließungsvarianten zu, auf deren alternative Realisierung insoweit kein Anspruch besteht.</p> <p>Um den Effekt einer übermäßigen Versiegelung abzumildern, trifft die Festsetzung ebenfalls die Vorgabe, private Fahrwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.</p> |