



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

**Bebauungsplanverfahren Bramfeld 73 „Bramfelder Chaussee/Fabriciusstraße/Unnenland“**

**hier:** Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 03.04.2024 bis 03.05.2024

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

*Im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB sind 4 Bürger:innenstellungen eingegangen.*

## Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<b>Stellungnahme von einer Privatperson, eingereicht am: 03.04.2024</b>	
1.1.	Die Planungskonzeption erscheint als Gefälligkeitsplanung. Hierbei werden die Festsetzungen nur vorgeschoben, um private Interessen zu befriedigen.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, Wohnungsangebote in unterschiedlichen Größen und Typologien, über das gesamte Plangebiet verteilt, zu schaffen sowie einen hohen Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau, Mietwohnungsbau für Haushalte mit geringeren und mittleren Einkommen oder freifinanzierten Wohnungsbau, sowie Genossenschaftswohnungen und Eigentumswohnungsbau zu generieren. Die Förderung des Wohnungsbaus entspricht den Zielsetzungen des Senats. Des Weiteren wird die Blockausbildung hin zu einem der Lage an einer Magistrale entsprechendem, verdichteten Städtebau mit entsprechender Mischnutzung und einem möglichst freigehaltenen Innenhof zur Erholung der Bewohner angestrebt.</p> <p>Dies folgt vorrangig auch öffentlichen Belangen, etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, der Erneuerung vorhandener Ortsteile und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Dabei gegebene Übereinstimmungen und Koinzidenzen mit privaten Belangen stellen die Planung nicht in Frage, sondern bestätigen deren generelle Zielsetzung.</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.2.	<p>Im südlichen Abschnitt der Bramfelder Chaussee ist unzureichend Fläche für zukünftige Fuß- und Radwegeverkehre vorhanden. Es können planerisch nur Mindestmaße aneinandergereiht werden. Das ist unzulässig. Perspektivisch ist für das angrenzende Urbane Gebiet eine Straßenverkehrsfläche für eine Magistrale auszuweisen. Hier beträgt die Mindestbreite im Straßenquerschnitt 30m. Für die zukünftige Magistralenplanung, die nicht nur den Bedarf an Wohn- und Geschäftshäusern berücksichtigen muss, sondern auch die verkehrssichere Erreichbarkeit der Gebäude mit Rad- und Fußverkehr und alternativen Mobilitätsbedarfen der Bewohner ist eine konsequente Linienführung und Straßenbreite essentiell.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan wird u.a. aufgestellt, um im Sinne der Magistralen-Entwicklung (Hauptverkehrsachsen) die derzeit untergenutzten, straßenbegleitenden Baugebietsflächen neu zu ordnen und insbesondere zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Bebauungsplanverfahren wurde zudem auch unter Einbezug der zuständigen Dienststellen (Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Behörde für Verkehr und Mobilitätswende und Verkehrsdirektion Hamburg) die vorhandenen Verkehrsflächen sowie zusätzliche Verkehrsflächenbedarfe geprüft und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Im Bereich der Kreuzung Bramfelder Chaussee/Fabriciusstraße ist weiterhin ein regelkonformer Ausbau nach dem Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) möglich. Zudem besteht keine Grundlage für die Forderung einer zwingenden Querschnittsbreite der Magistrale von 30 m.</p> <p>Die im Bestand vorhandene Dimensionierung der Nebenflächen funktioniert in der Abwicklung der Verkehre. In die Planung wurden gleichwohl die vorgebrachten zusätzlichen Verkehrsflächenbedarfe für die Erweiterung der Nebenflächen in die Abwägung eingestellt. Mit der über die förmlich festgesetzten Straßenverkehrsflächen hinaus getroffenen Festsetzung von Gehrechten auf privaten Grundstückflächen kann zu Gunsten der Fußgängerkehre eine zusätzliche Aufweitung des Raumes im Bereich der Nebenflächen erreicht werden. Insgesamt wird hier dem Interesse der Eigentümer:innen an der Wahrung der</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Einheit dieser straßenseitig begrenzten, nicht einfach auszunutzenden Baugrundstücke insbesondere der Vorrang gegenüber weiteren Straßenverkehrsflächen eingeräumt, zumal die regelkonforme Funktion für die unterschiedlichen verkehrlichen Bedarfe gewahrt bleibt.</p>
1.3.	<p>Eine Straßenbegrenzungslinie die sich an einer zukünftigen Dachform orientiert ist ein Abwägungsfehler, da es sich hier nicht um einen Vorhabenbezogenen Einzelplan handelt</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Vermutlich ist die Gebäudeform und nicht die Dachform gemeint.</p> <p>Für den betreffenden Bereich ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit einem Planungsbegünstigten gemäß § 11 Baugesetzbuch ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Das betreffende Bauvorhaben sieht in den Obergeschossen eine Faltung der Fassade (Vor- und Rücksprünge) vor. Diese finden sich in den Festsetzungen</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>in Form von Baugrenzen im Bebauungsplan wieder. Die Fassade im Erdgeschoss verläuft parallel zur Flurstücksgrenze. Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht geändert und auch nicht an der Fassade der oberen Geschosse angepasst. Das Geh- und Fahrrecht nimmt die vorhandene Flurstücksgrenze bis zur Gebäudewand auf und verbreitert somit funktional die Nebenflächen. Ein Abwägungsfehler kann daher nicht erkannt werden.</p> <p>Siehe dazu auch 1.2.</p>
1.4.	Es fehlt ein Mobilitätskonzept für die zukünftigen 200 WE.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Auf ein eigenständiges Mobilitätskonzept konnte verzichtet werden, weil soweit absehbar in nächster Zukunft lediglich ca. 100 Wohneinheiten in einem Bauvorhaben entstehen könnten. Gemäß Beschluss der Bezirksversammlung Wandsbek soll bei Vorhaben mit mindestens 150 Wohneinheiten ein Mobilitätskonzept aufgestellt werden (Drs. 21-1638.1). Die Gesamtzahl von 200 Neubauwohnungen verteilen sich auf diverse mögliche Bauvorhaben unter Berücksichtigung des Bestandes. Es handelt sich um eine Schätzung der Anzahl möglicher, zusätzlicher Wohneinheiten über einen langfristigen Zeitraum im gesamten Plangebiet (Angebotsplan), dessen Realisierungszeitpunkt derzeit nicht absehbar ist. Zahlen und Zeiten sind daher kaum prognostizierbar.</p> <p>Dennoch erfolgte im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan eine Ermittlung des notwendigen Mobilitätsbedarfes (Kap. 7). Die Bedarfe an Pkw- und</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Fahrradstellplätzen sind über die Inhalte des planbegleitenden Städtebaulichen Vertrags hinaus in späteren Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und durch die jeweiligen Bauherren vorzuhalten.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im Bestand bereits eine gute bis sehr gute ÖPNV-Anbindung vorhanden ist, mit rd. 500 m Luftlinie bis zur U-Bahn-Haltestelle Habichtstraße und eine direkte Lage an einer Metrobus-Haltestelle.</p>
2.	<b>Stellungnahme von einer Rechtsanwaltskanzlei, eingereicht am 24.04.2024</b>	
2.1.	<p>Anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf Bramfeld 73 („B-Planentwurf“) vom 3. April 2024 bis zum 3. Mai 2024 im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bramfeld 73 („B-Planverfahren“) hat uns die [REDACTED] („Mandantin“) mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Eine auf uns lautende Vollmacht ist als <b>Anlage 1</b> beigelegt.</p> <p>Unsere Mandantin ist das Wohnungsunternehmen der [REDACTED] und Eigentümerin des Grundstücks Fabriciusstraße [REDACTED] und Unnenland [REDACTED] in 22177 Hamburg, Flurstück [REDACTED] der Gemarkung Bramfeld, eingetragen im Grundbuch Bramfeld Blatt 5723 des Amtsgerichts Hamburg mit einer Größe von 6.551 m<sup>2</sup> („Grundstück [REDACTED]“) sowie des Grundstücks Bramfelder Chaussee, Unnenland [REDACTED] in 22177 Hamburg, Flurstück [REDACTED] der Gemarkung Bramfeld Blatt 5660 des Amtsgerichts Hamburg mit einer Größe</p>	<b>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</b>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>von 601 m<sup>2</sup> („Grundstück [REDACTED]“) (Grundstück [REDACTED] sowie Grundstück [REDACTED] gemeinsam die „[REDACTED]-Grundstücke“).</p> <p>Auf den [REDACTED]-Grundstücken befinden sich mehrere Gebäude, in denen unsere Mandantin — entsprechend ihres Gesellschaftszwecks in erster Linie für Angehörige der [REDACTED] und deren Tochtergesellschaften — („Gesellschaftszweck“) insgesamt 57 Wohnungen im Bestand vorhält.</p> <p>Im Grundsatz begrüßt unsere Mandantin die mit dem B-Planverfahren verfolgten Ziele.</p> <p>Die Realisierung des B-Planentwurfes in der derzeitigen Gestalt würde gleichwohl die Rechte unserer Mandantin, unter anderem die Eigentumsgarantie aus Art 14 GG, aber auch gewichtige öffentliche Interessen verletzen. Aus diesem Grunde nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB namens und in Vollmacht unserer Mandantin wie folgt Stellung zu dem B-Planentwurf.</p>	
2.2.	<p>A. Zugrundeliegender Sachverhalt</p> <p>Aus der Umsetzung des B-Plan-Entwurfs (hierzu unter I.) würden erhebliche Beeinträchtigungen für die [REDACTED] Grundstücke sowie für unsere Mandantin ergehen (hierzu unter II.).</p> <p><b>I. Anlass und Stand des B-Planverfahrens</b></p> <p>Ausweislich §1 Abs. 1 des Entwurfes der Verordnung über den Bebauungsplan Bramfeld 73 — Stand: 27. März 2024 — („Verordnung“) wird das Plangebiet wie folgt begrenzt: Unnenland im Norden, Bramfelder Chaussee im Osten, Fabriciusstraße im Süd-Westen, über Heinrich-Helbing-Straße (Flurstück [REDACTED] der Gemarkung Bramfeld) sowie Fabriciusstraße im Westen („Plangebiet“).</p>	<p><b>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Stellungnahme zitierte „Anlage 2“ die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB darstellt und der Drucksache Nr. 21-3469 zu entnehmen ist. Diese wurde bereits in der Sitzung des Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek am 22.06.2021 behandelt, und in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Entsprechend der Begründung des B-Planentwurfes — Stand: 28. März 2024 — („Begründung“) ziele das B-Planverfahren darauf ab, eine lageadäquate geordnete städtebauliche Entwicklung in angemessener Dichte und städtebaulicher Qualität zwischen den Straßen Bramfelder Chaussee, Fabriciusstraße und Unnenland zu ermöglichen und zu schaffen. An der Südspitze des Plangebiets werde die Umsetzung eines Bauvorhabens, namentlich des [REDACTED] angestrebt. Als Planungsziel wird in der Begründung zudem die Schaffung von zusätzlichem Wohnraumpotenzial durch eine höhere bauliche Dichte im Rahmen der Innenentwicklung genannt (vgl. Begründung, S. 1).</p> <p>Am 16. März 2021 stimmte der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek der Einleitung des B-Planverfahrens zu. Im Hinblick auf das B-Planverfahren fand vom 19. April 2021 bis einschließlich 3. Mai 2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Unsere Mandantin nahm bereits im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem hier als <b>Anlage 2</b> beigefügten Schreiben vom 27. April 2021 zu den seinerzeitigen Entwürfen der Planunterlagen Stellung.</p> <p>In der Sitzung vom 16. Januar 2024 stimmte der Planungsausschuss des Bezirksamts Wandsbek der öffentlichen Auslegung des B-Planentwurfs zu, die — nach Bekanntmachung vom 26. März 2024 (Amtl. Anz. Nr. 25 S. 400) — nun vom 3. April 2024 bis zum 3. Mai 2024 erfolgt.</p>	
2.3.	<p><b>II. Betroffenheit der Mandantin und der [REDACTED] Grundstücke</b></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die sich im Plangebiet befindlichen [REDACTED] Grundstücke wären durch die Realisierung des B-Planentwurfes in einem erheblichen Maße betroffen.</p> <p>Ausweislich der Planzeichnung zum B-Planentwurf („Planzeichnung“) sollen auf dem nördlichen Bereich des Grundstücks [REDACTED] sowie auf dem nördlichen Bereich des Grundstücks [REDACTED] Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, da eine neue Straßenbegrenzungslinie für die Straße Unnenland festgelegt werden soll, die zu einer Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen führen würde. Entsprechend der Begründung auf S. 30 sei der Erwerb der von der Festsetzung betroffenen 5,5 m bis 6,5 m breiten Fläche des Grundstücks [REDACTED] sowie der betroffenen 2,0 m bis 5,0 m breiten Fläche auf Höhe des Grundstücks [REDACTED] durch die Freie und Hansestadt Hamburg („FHH“) erforderlich. Aufgrund der geplanten Wohneinheiten im südlichen Bereich des Plangebiets sei nämlich mit einem zusätzlichen Bedarf an Parkständen (d.h. Kfz-Stellplätzen) zu rechnen. Dafür sollen in der Straße Unnenland Flächen zusätzlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, indem Straßenerweiterungsflächen auf der südlichen Straßenseite zur Unterbringung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze herangezogen werden sollen. Diese zusätzlichen Flächen in der Straße Unnenland seien „zwingend notwendig“ (vgl. Begründung, S. 32). Unsere Mandantin würde, wenn es tatsächlich zum Grunderwerb der laut B-Planentwurf benötigten zusätzlichen Straßenverkehrsflächen kommen sollte, einerseits in einem erheblichen Umfang (ca. 414 m<sup>2</sup> des Grundstücks [REDACTED] sowie ca. 90 m<sup>2</sup> des Grundstücks [REDACTED] Flächen ihrer [REDACTED] Grundstücke verlieren, die für wohnungsbauliche Nutzungen unwiederbringlich nicht mehr zur Verfügung stehen würden; andererseits würde die Festsetzung zusätzlicher</p>	<p>Straßenverkehrsflächen wird die ausgeübte und zukünftige Wohnnutzung nicht eingeschränkt. Die im Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 73 festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind im bisher geltenden Bebauungsplan Bramfeld 3 als private Grünflächen festgesetzt, sodass hier keine überbaubaren Flächen betroffen sind.</p> <p>Auf dem Flurstück Nr. [REDACTED] zwischen Unnenland und Fabriciusstraße setzt der bisher geltende Bebauungsplan Bramfeld 3 eine dreigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise in drei Zeilenbauten fest. Die vorhandenen Baukörper sowie zwei Garagen wurde somit planungsrechtlich 1962 im Bebauungsplan nachvollzogen und gesichert.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 73 sieht u.a. größere bebaubare Baufelder und eine Erhöhung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse mit vier- bis fünf Geschossen vor.</p> <p>Für das Flurstück Nr. [REDACTED] an der Bramfelder Chaussee/Unnenland wird die Tiefe des Baufeldes vom bestehenden Planrecht zum Bebauungsplanentwurf von 12,0 m auf 13,5 m vergrößert. Zudem wird die Geschossigkeit von drei auf sechs zulässige Vollgeschosse angehoben.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Bramfeld 73 reduziert somit nicht, sondern schafft zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf den Mandantengrundstücken. In der Summe der Planinhalte/-festsetzungen wird die Mandantin, ungeachtet einzelner Festsetzungen, nach der Überzeugung der</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Verkehrsflächen und zusätzlicher öffentlicher Stellplätze (konkret der geplanten Besucherparkstände in der Straße Unnenland) zu einer Zunahme der Verkehrsdichte in der Straße Unnenland führen; die zunehmende Verkehrsdichte würde wiederum auch zu einer Zunahme des Verkehrslärms sowie zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe führen, was sich wiederum nachteilig auf die [REDACTED] Grundstücke sowie die dort lebenden Mieter unserer Mandantin und somit auch auf die betrieblichen Belange unserer Mandantin als Wohnungsunternehmen auswirken würde. Die Straße Unnenland ist durch den Verkehr ohnehin bereits stark belastet, weil — ausweislich der hier als <b>Anlage 3</b> beigefügten Skizze — weitere Zubringerstraßen zur Bramfelder Chaussee — wie die Straße Harmsweg, die Schaus Allee, der Hellbrookkamp sowie der Bauernrosenweg — jeweils am Ende ihrer Durchfahrt in der Form von Wendehammern abgeriegelt sind, sodass eine Verbindung zwischen der Fabriciusstraße und der Bramfelder Chaussee im Wesentlichen nur durch die an die [REDACTED] Grundstücke angrenzende Straße Unnenland erfolgen kann.</p>	<p>Plangeberin, nicht belastet sondern begünstigt.</p> <p>Der unter Berücksichtigung künftiger zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten ermittelte erhöhte Bedarf an öffentlichen Parkständen betrachtet das ermittelte zusätzliche Wohnungspotential im gesamten Plangebiet und nicht nur wie in der Stellungnahme angenommen, die geplanten Wohnungen im südlichen Bereich des Plangebietes.</p> <p>Die zu erwartenden Neuverkehre wurden im Rahmen einer planbegleitenden Verkehrsuntersuchung betrachtet mit dem Ergebnis, dass diese im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen als geringfügig zu bewerten sind. Somit sind auch keine signifikanten Erhöhungen der Luftschadstoffe zu erwarten, wie aus der Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung auch hervorgeht. Die Schalltechnische Untersuchung legt die Verkehrsbelastung der Verkehrsuntersuchung entsprechend zu Grunde; auch hier kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Lärmbelastung ergeben.</p> <p>Mit den zusätzlichen Straßenverkehrsflächen kann der ruhende Verkehr in der Straße Unnenland zudem neu geordnet werden und ein barrierefreier Gehweg an der Südseite berücksichtigt werden. Die konkrete endgültige Ausgestaltung der Verkehrsflächen obliegt den zuständigen Fachdienststellen im Rahmen einer gesonderten, dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Straßenplanung.</p> <p><b>Anlage 3 befindet sich im Anhang der Tabelle.</b></p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die in <b>Anlage 3</b> dargestellten Sackgassen Hellbrookskamp, Bauernrosenweg und Buschrosenweg sind im Bestand bereits vorhanden und liegen außerhalb des Plangebiets. Das Bebauungsplanverfahren setzt lediglich Straßenverkehrsflächen fest, die Ausgestaltung dieser Flächen obliegt den zuständigen Folgeverfahren und Dienststellen. Eine Änderung der drei Straßen oder ihrer Verkehrsführung ist im Bebauungsplanverfahren nicht Gegenstand.</p>
2.4.	<p>Ausweislich der Planzeichnung sieht der B-Planentwurf für das Grundstück [REDACTED] sowie für das Grundstück [REDACTED] weiterhin eine offene Zeilenbebauung vor. Mit Blick auf die Straße Unnenland schirmt eine Zeilenbebauung jedoch den gerade vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen — zunehmenden Straßenlärm sowie die zunehmenden Luftschadstoffe ausgehend von der Straße Unnenland nicht wirksam ab. Demgegenüber sieht die Begründung im Plangebiet im Übrigen überwiegend eine geschlossene Blockrandbebauung vor, um einen baulichen Lärmschutz im Hinblick auf die angrenzenden Straßen zu generieren (vgl. Begründung, S. 23). Darüber hinaus wird im Falle der Umsetzung der demgegenüber offeneren Zeilenbebauung auf den [REDACTED] Grundstücken auf potenzielle Flächen zur Errichtung von Wohnraum verzichtet.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Norden des Plangebiets sind auf dem Grundstück [REDACTED] wie bisher zwei Baufelder für Zeilenbauten in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Die vorgesehene künftige Bebauung trägt an dieser Stelle dem erhaltenswerten Baumbestand auf dem Grundstück Rechnung. Insbesondere in Zeiten des Klimawandels ist der Erhalt von Großbäumen von hoher Priorität. Nach dem Stand der gewonnenen Erkenntnisse zum Immissionsschutz ist an dieser Stelle auch keine geschlossene Blockrandbebauung erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher wird dem Baumerhalt auch mit Blick auf die Ziele des Klimaschutzes und der vergleichsweise hohen Kühlungswirkung von Großbäumen wird hier Vorrang gegenüber einer möglichen, zukünftigen Blockrandschließung eingeräumt. Eine Schließung des Blockrandes wurde zudem während des Planverfahrens in verschiedenen Varianten unter Berücksichtigung des Baumerhalts gemeinsam mit dem Eigentümer geprüft und verworfen. Das festgesetzte Baufeld auf dem Grundstück [REDACTED] vollzieht den</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>baulichen Bestand und räumt rückwärtig Erweiterungspotentiale ein. Eine Blockrandschließung steht darüber hinaus dem Ziel entgegen weiterhin nutzbare Garten-/Freiflächen auch künftig vorzuhalten.</p> <p>Durch das geschaffene zusätzliche Wohnungsbaupotential sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Verkehr, die Luftschafstoffbelastung sowie den Verkehrslärm zu erwarten.</p> <p>Siehe dazu auch 2.3. und 2.5</p> <p>Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan in erforderlichem Umfang Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen und trägt damit den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung.</p>
2.5.	<p>Aus der Planzeichnung geht zudem hervor, dass auf dem Grundstück ■■■ vier respektive fünf Vollgeschosse festgesetzt werden sollen. Im Vergleich hierzu sieht die Planzeichnung im Verlauf der Bramfelder Chaussee sowie partiell entlang der Fabriciusstraße Gebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen vor. Nach § 2 Nr. 11 der Verordnung könnte die als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht einmal erweitert werden. Unsere Mandantin wäre hierdurch beeinträchtigt, da das Grundstück ■■■ für die Wohnbedürfnisse nicht vollständig ausgenutzt werden könnte. Zudem ginge mit der geringeren Höhe der Gebäude wiederum eine verminderte Abschirmwirkung gegenüber dem von der Straße Unnenland</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundstücks erfolgt durch die Festsetzungen nicht. Die getroffenen Festsetzungen unterliegen der Abwägung und liegen dem Städtebaulichen Konzept zu Grunde. Insgesamt werden auf dem betreffenden Grundstück gegenüber dem geltenden Bebauungsplan zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich ermöglicht.</p> <p>Siehe auch 2.1.</p> <p>Die Straße Unnenland ist im Vergleich zur Bramfelder Chaussee und zur Fabriciusstraße untergeordnet. Die Bramfelder Chaussee ist zudem eine der</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	ausgehenden Verkehrslärm sowie gegenüber den von der Straße Unnenland herrührenden Luftschadstoffen einher.	Hauptverkehrsachsen (Magistrale) im Bezirk Wandsbek.
2.6.	<p>Ausweislich der Planzeichnung soll auf dem Grundstück [REDACTED] eine Grundflächenzahl („GRZ“) von lediglich 0,4 und auf dem Grundstück [REDACTED] eine GRZ von lediglich 0,6 festgesetzt werden. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Grundstücken im Plangebiet verzichtet der B-Planentwurf auf den [REDACTED] Grundstücken hierdurch auf die Ausnutzung der Flächenpotenziale für Wohnraumbedürfnisse. Zwar soll entsprechend der Begründung auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl („GFZ“) verzichtet werden (vgl. Begründung, S. 21). Aus der Begründung geht jedoch hervor, dass die Unterschreitung der tatsächlich möglichen GRZ auf den [REDACTED] Grundstücken für unsere Mandantin auch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf die GFZ hätte, sodass der B-Planentwurf auch bezüglich der GFZ ohne erkennbaren Grund auf Wohnraumpotenziale verzichtet.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Bereich des WA 2 wird eine GRZ von 0,4 gem. den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im MU 3 ist eine höhere GRZ von 0,6 vorgesehen. Beides ist für eine Bebauung im Sinne des Plankonzeptes auskömmlich. Zusätzlich wird z.B. für Tiefgaragen und ihren Zufahrten eine Überschreitung der GRZ planungsrechtlich ermöglicht. Auch unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse wird künftig eine unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes gegenüber dem Bestand deutlich höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht.</p> <p>Eine nochmals höhere bauliche Ausnutzung wäre mit der städtebaulichen Grundkonzeption einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Höhen- und Massentwicklung sowie einer angemessenen Freihaltung der Hofbereiche und dem Baumschutz für die fraglichen Grundstücke nicht vertretbar.</p> <p>Siehe auch Punkt 2.3 und 2.7.</p>
2.7.	<p>Darüber hinaus sind die in der Planzeichnung dargestellten zwei Gebäuderiegel (bzw. die geplanten Festsetzungen von Baugrenzen, die die Errichtung entsprechender Gebäude oder Gebäuderiegel ermöglichen) im nördlichen Bereich des Grundstücks [REDACTED] ihrer Länge nach deutlich kürzer festgesetzt als sie tatsächlich sein könnten. Ohne Einschränkung der Freiraumqualität ließen sich</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Aufgrund der im Plangebiet und Umfeld begrenzt verfügbaren unversiegelten, für Erholungszwecke nutzbaren Freiflächen soll der Blockinnenbereich des Plangebiets weitgehend von Bebauung freigehalten und in mehrere Innenhöfe räumlich gegliedert werden. Diese Flächen sollen</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>diese Gebäuderiegel länger planen sowie realisieren und entsprechend auch die Baugrenzen anders festsetzen. Mit dem B-Planentwurf werden insoweit erneut nicht alle Potenziale der Schaffung dringend benötigter Flächen zur Errichtung von Wohnraum ausgeschöpft, sondern es wird ohne ersichtlichen Grund auf die Hebung entsprechender Flächenpotenziale verzichtet.</p> <p>Zudem ragt das in der Planzeichnung westlich des Grundstücks [REDACTED] vorgesehene Gebäude (bzw. die geplanten Festsetzungen von Baugrenzen, die die Errichtung des entsprechenden Gebäudes ermöglichen) entlang der Fabriciusstraße deutlich weiter in das Grundstück [REDACTED] hinein als der im Plangebiet südlich der Fabriciusstraße festgesetzte Gebäuderiegel. Dies würde auf dem Grundstück [REDACTED] zu einer beengten Innenhofsituation in Verbindung mit einer geringen Ausnutzung des Grundstücks für etwaige Wohnbedürfnisse führen.</p>	<p>weitestgehend von Bebauung freigehalten und der Aufenthaltsqualität dienen. Dort können zudem auch die erforderlichen Kinderspielflächen gemäß § 10 HBauO auf den einzelnen Grundstücken angeordnet werden.</p> <p>Dem Belang zur Stärkung der Bebauung entlang der Straßen/Hauptverkehrsachsen und einer geringeren Versiegelung im Blockinnenbereich wird gegenüber dem privaten Interesse an einer maximalen baulichen Ausnutzung des Grundstücks der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Siehe auch 2.3 und 2.6.</p> <p>Die Ausführungen hinsichtlich eines beengten Innenhofes auf dem Grundstück [REDACTED] kann nicht nachvollzogen werden. Es werden mit den festgesetzten Baugrenzen auch unter Berücksichtigung der Besonnungssituation und der Abstandsflächen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt und weitgehend bereits im Plangebiet vorhandene Gebäudekubaturen (Zeilengebäude, Winkelbauten) aufgegriffen. Es obliegt dabei jedoch den Eigentümern, das Baurecht in vollem Umfang auszuschöpfen.</p> <p>Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist daher die geplante Lage der überbaubaren grundstückflächenangemessen und beinhaltet keine unangemessenen Benachteiligungen, sondern im Zusammenspiel mit allen Festsetzungen Begünstigungen der Grundstückseigentümer.</p>
2.8.	B. Stellungnahme	<b>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</b>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Der B-Planentwurf ist aus den nachstehenden Gründen in seiner derzeitigen Fassung rechtsfehlerhaft und würde im Falle der Umsetzung unsere Mandantin in ihren Rechten verletzen.	Siehe dazu die nachfolgende Abwägung.
2.9.	<p><b>I. Verlust von Teilen der [REDACTED] Grundstücke aufgrund der Straßenerweiterungsflächen</b></p> <p>Der in dem B-Planentwurf vorgesehene dauerhafte Verlust von Teilen der [REDACTED] Grundstücke zugunsten der vorgesehenen Straßenerweiterungsflächen (vgl. Rz. 6) greift unzulässigerweise in die Rechte unserer Mandantin, unter anderem in die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG, ein.</p> <p>Zwar ist die Veränderung der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken und die Einschränkung der privaten Nutzungsmöglichkeiten durch Bauleitplanung grundsätzlich möglich; Voraussetzung hierfür sind jedoch hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinwohlbelange (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, August 2023, § 1 Rn. 195). Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinwohlbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzung eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes (vgl. BVerwG ZfBR 2013, 573).</p> <p>Den vorstehenden Grundsätzen wird der B-Planentwurf nicht gerecht. Die avisierte Festsetzung der Straßenerweiterungsflächen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In die Grundrechte gem. Artikel 14 GG wird durch den Bebauungsplan Bramfeld 73 nicht unverhältnismäßig eingegriffen, insbesondere da die durch den Eigentümer ausgeübte Wohnnutzung durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen nicht eingeschränkt wird. Im Gegenteil werden auf den betreffenden Grundstücksflächen mit den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Bramfeld 73 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich eröffnet.</p> <p>Siehe dazu auch 2.3 und 2.5.</p> <p>Durch die vorgesehenen Festsetzungen kann auch die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Bestand deutlich erhöht werden. Dadurch entsteht auch hier ein höherer Bedarf an öffentlichen Parkständen.</p> <p>Bei einem Ansatz von 10 bis 20 Besucherparkständen je 100 WE gem. dem Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) ist mit einem zusätzlichen Bedarf von ca. 20 bis 40 Parkständen bei rd. 200 zusätzlich möglichen Wohneinheiten für das gesamte Plangebiet zu rechnen. Der Nachweis der Besucherparkstände hat im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen. In der Straße Unnenland sind mit einer Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um bis zu 6,5 m nach vorliegenden Erkenntnissen zusätzlich ca. bis zu 25 Parkstände möglich.</p>

	<b>Angaben zur Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>beruht insbesondere auf der Annahme, dass künftig zusätzliche Besucherparkstände erforderlich seien, da auf das südliche Bauvorhaben, namentlich des [REDACTED], ca. 80 neue Wohneinheiten entfallen würden. Hierdurch soll der angespannten Situation des Parkraums entgegengewirkt werden, indem Straßenerweiterungsflächen auf der südlichen Seite der Straße Unnenland und somit partiell auf den [REDACTED] Grundstücken zur Unterbringung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze realisiert werden sollen (vgl. Begründung, S. 32).</p>	<p>Damit soll zudem auch der bereits bestehenden angespannten Situation des Parkraums entgegengewirkt werden. Somit kann der zusätzliche Bedarf an Besucherparkständen vollständig in der Straße Unnenland abgedeckt werden.</p> <p>Alternativ, aber auch ergänzend, wurden entlang der Fabriciusstraße und der Bramfelder Chaussee weitere Straßenerweiterungsflächen u.a. für Besucherparkstände geprüft. Hierbei zeigte sich auch in Abstimmung mit den Fachdienststellen, dass diese Flächen nicht geeignet sind; Entlang der Fabriciusstraße sind im Bestand Parkstände zwischen einer Vielzahl von Zufahrten vorhanden. Die möglichen Erweiterungsflächen würden nur geringfügig zu einer Erhöhung der öffentlichen Parkstände führen können. Dies hätte zudem auch Auswirkung auf das Flurstück der Mandantin im WA 2 gehabt und hätte zusätzliche öffentliche Flächenbedarfe erzeugt.</p> <p>Entlang der Bramfelder Chaussee sind im Plangebiet vereinzelt Parkstände vorhanden. Zudem befindet sich dort eine Bushaltestelle. Im Kreuzungsbereich zur Fabriciusstraße sind ebenfalls aus verkehrsplanerischer Sicht keine Parkstände möglich. Dies hätte zudem auch Auswirkungen auf das Flurstück der Mandantin im MU 3 gehabt.</p> <p>Es wurden somit im Bebauungsplanverfahren verschiedene Flächen geprüft, jedoch zeigte sich nur die Straßenerweiterungsfläche im Unnenland als relativ geringst belastend und zugleich als wirksame Möglichkeit geeignet um Erweiterung des Straßenraumes u.a. zur Aufnahme notwendiger öffentlicher Parkstände zu schaffen.</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Dem öffentlichen Belang des Bedarfes an zusätzlichen Straßenverkehrsflächen wird hier gegenüber dem privaten Belang des Erhalts der bisherigen Nutzung und des Grundstückszuschnittes auf den betreffenden Grundstücksflächen der Vorrang eingeräumt. Bestehende Wohngebäude sind von den festgesetzten Straßenerweiterungsflächen nicht betroffen.</p> <p>Ein Vertrauensschutz, dass der Plangeber die für ein Gebiet geltenden Festsetzungen niemals ändert, besteht nicht und wäre mit dem Selbstbestimmungsrecht der Gemeinde (FHH) nicht vereinbar. Neuaufstellungen von Planrecht sind Teil der Planungshoheit der Gemeinde.</p>
2.10.	<p>Der B-Planentwurf widerspricht hierbei dem Ziel der FHH, eine Mobilitätswende sowie die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu forcieren (vgl. Strategie Mobilitätswende der FHH, <a href="https://www.hamburg.de/content-blob/17732290/19d024e3fa1b043ade26290e7f1ce349/data/d-mobilitaetswende.pdf">https://www.hamburg.de/content-blob/17732290/19d024e3fa1b043ade26290e7f1ce349/data/d-mobilitaetswende.pdf</a>).</p> <p>Diese Zielsetzung wird nicht zuletzt anhand des § 48 Abs. 1a HBauO deutlich, durch den die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen abgeschafft wurde. Ein weitergehender Ausbau der Straßenflächen, um über die bereits vorhandenen Parkstände hinaus eine weitere Anzahl Stellplätze zu schaffen, steht dieser Zielsetzung ganz offenkundig entgegen. Bei der avisierten Erweiterung der Straßenverkehrsflächen handelt es sich somit nicht um einen gewichtigen städtebaulichen Allgemeinwohlbelang, der einen Entzug des Grundeigentums unserer Mandantin rechtfertigen würde. Ganz</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Es wird verkannt, dass der Nachweis von privaten Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen, im Gegensatz zu Parkständen auf öffentlichem Grund, erfolgen muss. Es wird dabei unzutreffend dargestellt, dass die Straßenerweiterungsflächen dem Nachweis privater Stellplätze eines einzelnen Bauherrn dienen sollen. Öffentliche Parkstände sollen für Besuchende im Straßenraum des Plangebietes und eben nicht vornehmlich den Anwohner:innen zur Verfügung stehen. Zudem ist die Nachweispflicht für private Stellplätze für die Wohnnutzung gemäß des Bauprüfdienstes 2022-2 „Mobilitätswende (Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze)“ aufgehoben worden. Zugleich trifft es nicht zu, dass der genannte private Bauherr vor der Anlage privaten Parkraums „geschützt“ werden soll. Vielmehr hat sich dieser gegenüber der FHH</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>im Gegenteil: Mit dieser Festsetzung wird letztlich allein das individuelle Interesse eines privaten Bauherrn geschützt, hier des [REDACTED] nicht auf seinem eigenen Grundstück Parkraum für motorisierten Individualverkehr vorhalten zu müssen. Dies läuft dem mit der Novellierung des § 48 HBauO verfolgten Ansatz entgegen und widerspricht auch der Zielsetzung der FHH zur Mobilitätswende. Nicht zuletzt ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die Vermeidung und Verringerung von Verkehr einen eigenständigen städtebaulichen Belang darstellt (vgl. Söfker, a. a. O., § 1 Rn. 169). Ein Entzug von Grundeigentum ist darüber hinaus nur gerechtfertigt, wenn zuvor eine Prüfung vorgenommen wird, wie vor einer Inanspruchnahme von Privatgrundstücken die damit verfolgten öffentlichen Zwecke auch mittels im öffentlichen Eigentum stehenden Flächen erfüllt werden können. Die Festsetzung des Grundstücks eines Privaten als Fläche für den Gemeinbedarf in einem Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen (vgl. BVerwG, BeckRS 2002, 23084; Söfker, a. a. O., 5 1 Rn. 207).</p> <p>Ausweislich der Begründung wird eine Realisierung der Besucherparkstände auf öffentlichen Flächen der FHH nicht einmal in Erwägung gezogen. Allein dies stellt ganz offensichtlich einen Mangel in der Abwägung dar. Das Gebot gerechter Abwägung ist nämlich 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 privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen</p>	<p>verbindlich verpflichtet rd. 23 private Stellplätze auf seinem Grundstück in einer Tiefgarage zu errichten. Die Hypothese einer unangemessenen Lastenverlagerung trifft daher nicht zu.</p> <p>Die Unterbringung von öffentlichen Parkständen (Besucherparkständen) erfolgt regelhaft auf öffentlichem Grund. Die vorhandenen öffentlichen Flächen im gesamten Plangebiet wurden geprüft, jedoch ist nur eine geringfügige Erweiterung im Bestand möglich. Daher sind Straßenerweiterungsflächen zu Deckung der zusätzlichen Bedarfe notwendig und gerechtfertigt.</p> <p>Die Strategie „Mobilitätswende“ (s. unter: <a href="https://www.mobilitaet.wende-hamburg.de">Mobilitätswende - hamburg.de</a>) enthält eine Vielzahl von Maßnahmen, die bei konsequenter Umsetzung dabei helfen sollen, die Ziele der Mobilität, insbesondere die Klimaziele, zu erreichen. Sie verknüpft die verkehrspolitischen Schwerpunkte ÖPNV-Ausbau, Förderung des Rad- und Fußverkehrs sowie Digitalisierung und Elektrifizierung des Verkehrs mit zentralen Themen der Stadtentwicklung, z. B. in der Innenstadt und an den Magistralen.</p> <p>Durch den ÖPNV ist eine gute bis sehr gute Anbindung des Plangebiets bereits vorhanden. In rd. 500 m Luftlinie liegt die U-Bahn-Haltestelle Habichtstraße und im Plangebiet an der Bramfelder Chaussee die Metrobus-Haltestelle. Im Bebauungsplanverfahren wurde geprüft, ob für die Nebenflächen ausreichend Flächen zur Verfügung steht, so dass eine Nutzung als Fußgänger und Radfahrer möglich ist.</p> <p>Die Schaffung von rund 20 zusätzlichen öffentlichen Parkständen ergänzt damit das Parkstandsangebot in</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (vgl. BVerwG VerwRSpr 1970, 571). Da der B-Planentwurf eine Heranziehung öffentlicher Flächen für die Realisierung der Parkstände nicht einmal in Erwägung zieht, stellt allein dies einen Abwägungsmangel in Gestalt eines Abwägungsdefizits dar.</p> <p>Darüber hinaus soll das Grundeigentum unserer Mandantin ganz offenkundig deswegen entzogen werden, weil diese Flächen ausweislich der Begründung insbesondere aufgrund der zusätzlich geplanten Wohnungen im südlichen Bereich des Plangebiets, mithin zugunsten der Planungsabsichten des [REDACTED] erforderlich seien. Der zusätzliche Erwerb von Flächen in der Straße Unnenland werde insofern als „zwingend notwendig“ erachtet (vgl. Begründung, S 32). Demgegenüber soll ausweislich der Begründung auf eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen in den Straßen Bramfelder Chaussee und in der Fabriciusstraße verzichtet werden; zur Begründung wird ohne eine weitere Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Lösungsansätzen für die Schaffung weiterer Straßenverkehrsflächen pauschal auf das städtebauliche Konzept verwiesen (vgl. Begründung, S. 30).</p> <p>Diese Gewichtung verstößt ganz offenkundig gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz, der auch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist. So erfordert eine gerechte Abwägung der Belange grundsätzlich eine möglichst gleichmäßige Belastung, die nur bei unterschiedlicher Sachlage Differenzierungen erlaubt. Unabhängig davon sind in Bezug auf die Bebauungsplanung aus Gründen der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer möglichst gleichmäßige Belastungen wichtig (vgl. BGH NJW 1977, 388; Söfker, a. a. O. § 1 Rn. 206).</p>	<p>angemessenem Umfang und orientiert sich bereits aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV am unteren Ansatz der Besucherparkstände der einschlägigen Regelwerke (ReStra).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch ein Bebauungsplanverfahren z.B. keine „Einbahnstraßen“ planungsrechtlich gesichert werden können. Der Bebauungsplan setzt lediglich Straßenverkehrsflächen fest, während Straßenbehördliche Anordnungen durch die Straßenverkehrsbehörde getroffen werden.</p> <p>Im Zuge des Planverfahrens erfolgte auch eine Betrachtung von Straßenerweiterungsflächen in den Straßen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung sind die Straßenzüge unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht geeignet, zusätzliche Straßenerweiterungsflächen insbesondere für Besucherparkstände zu schaffen. Eine unausgewogene Benachteiligung wird daher nicht erkannt.</p> <p>Siehe dazu auch 1.2, 2.5, 2.9 und 2.11.</p> <p>Dem öffentlichen Belang hinsichtlich des Bedarfes an zusätzlichen Straßenverkehrsflächen wird hier gegenüber dem privaten Belang des Erhalts der bisherigen Nutzung und des Grundstückszuschnittes auf den betreffenden Grundstücksflächen der Vorrang eingeräumt. Die Abgabe bzw. der Verkauf von Straßenerweiterungsflächen führt zwar zum Verlust von Grundstücksteilen, die aber nach geltendem Planrecht auch bisher nicht für bauliche</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Den vorstehenden Grundsätzen wird der B-Planentwurf ganz offensichtlich nicht gerecht. Vielmehr berücksichtigt der B-Planentwurf allein das Interesse des [REDACTED] an einer wohnbaulichen Entwicklung im südlichen Plangebiet.</p> <p>Der zusätzliche Bedarf für Besucherparkstände geht allein zu Lasten unserer Mandantin, die infolge der gemäß B-Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen von Verkehrsflächen hierdurch Teile ihrer [REDACTED] Grundstücke verliert. Demgegenüber erlangt der [REDACTED] allein Vorteile ohne aber selbst durch die Abgabe von Land zum Ausbau dieser Verkehrsanlage beigetragen zu haben (vgl. BGH NJW 1977, 388); dies widerspricht dem Grundsatz der Lastengleichheit, nach dem derjenige, der durch einen Plan begünstigt wird, auch die planbedingten Nachteile zu tragen hat (vgl. Rieger, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 629).</p> <p>Eine gleichmäßige Verteilung der Belastungen zwischen den Eigentümern des südlichen Plangebiets und unserer Mandantin findet gerade nicht statt. Allein mit Verweis auf das städtebauliche Konzept wird in den Straßen Bramfelder Chaussee sowie Fabriciusstraße auf Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen verzichtet (vgl. Begründung, S. 30). Inwieweit dieses städtebauliche Konzept eine derartige Ungleichbehandlung rechtfertigen soll, führt die Begründung nicht näher aus, sodass in dieser einseitigen Belastung unserer Mandantin wiederum ein Abwägungsmangel liegt.</p>	<p>Entwicklungen nutzbar wären.</p>
2.11.	<p>Der seitens des B-Planentwurfs avisierte Grunderwerb von Teilen der [REDACTED] Grundstücke in Folge der Festsetzung als Straßenverkehrsfläche basiert zudem auf einem weiteren Ermittlungsdefizit, da die Verkehrsuntersuchung der MASUCH + OLBRISCH Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH vom 29. November 2023</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ein Widerspruch in der Verkehrsuntersuchung ist nicht erkennbar: Die Prognose wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durch die zuständigen Fachdienststellen überprüft. Die Erstellung der Prognose entspricht</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>(„Verkehrsuntersuchung“) in sich widersprüchlich ist und die darauf beruhende Schlussfolgerung des B-Planentwurfs nicht zu überzeugen vermag. Hat die Gemeinde Prognosen vorzunehmen, muss sie die Prognosedaten hinreichend zusammenstellen und sie muss eine plausible und schlüssige Prognose durchführen, wobei es vor allem auf die Qualität der Prognosemethoden sowie auf die Konsistenz in der Methodenanwendung ankommt (vgl. Dirnberger, in: BeckOK BauGB, Stand: 1. Oktober 2023, § 1 Rn. 149).</p> <p>Den vorstehenden Anforderungen wird der B-Planentwurf nicht gerecht. Einerseits geht die Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet von einem Neuverkehr von etwa 630 Kfz-Fahrten/Tag aus (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 21). Allein mit Blick auf die Tiefgarage Nord stellt die Verkehrsuntersuchung bezüglich des Zielverkehrs auf eine Belastung der Straße Unnenland von 40 % ab (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 7).</p> <p>Andererseits seien die Neuverkehre als sehr gering zu bewerten, sodass die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes nicht beeinflusst werde und die Neuverkehre ohne Einschränkungen leistungsfähig abwickelbar seien (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 21).</p> <p>Ungeachtet dessen, dass die vorstehenden Zusammenhänge — einerseits zunehmender Verkehr, andererseits Bewertung der Neuverkehre als gering — als in sich widersprüchlich erscheinen, vermag die in der Verkehrsuntersuchung und — darauf aufbauend — die in der Begründung hieraus gezogene Schlussfolgerung nicht zu überzeugen. Obwohl auch die Begründung darauf abstellt, dass die Neuverkehre leistungsfähig abwickelbar seien (vgl. Begründung, S. 29), sollen erhebliche Teile der Grundstücke künftig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Es stellt sich mithin</p>	<p>den heutigen Standards/Anforderungen.</p> <p>Das Gutachten betrachtet zwei Tiefgaragen: Die Tiefgarage im Süden des Plangebiets mit Anschluss an die Fabriciusstraße sowie den vorliegenden Stand der Planung auf dem Flurstück ebenfalls mit Anschluss der Tiefgarage (Nord) an die Fabriciusstraße. Die Planung für beide Bereiche wurden zum Stand der Erstellung des Gutachtens mit den Eigentümern abgestimmt. Die Neuverkehre, die an der geplanten Tiefgaragenanbindung Nord entstehen, können ohne signifikante Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Fabriciusstraße abgewickelt werden. Durch die Anbindung an die Fabriciusstraße wird die Straße Unnenland entlastet.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass in der Stellungnahme auf die Abbildung 9 auf Seite 7 der Verkehrsuntersuchung Bezug genommen wird. In der Abbildung wird dargestellt, dass 40 % der Neuverkehre - also Verkehre die durch die Erhöhung der Wohneinheiten entstehen - durch die Straße Unnenland führen würden. Als Zielort ist die Tiefgarage auf dem Flurstück erkennbar. Das Gutachten zeigt auch auf, dass die Neuverkehre im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden können.</p> <p>Im Vergleich zum bereits bestehenden Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen Bramfelder Chaussee, Fabriciusstraße und Unnenland (Gesamtbelastung) sind diese Neuverkehre als vergleichsweise gering zu bewerten. Die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes wird durch den Neuverkehr der geplanten Nutzungen nicht beeinflusst. Die Neuverkehre sind ohne</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>unweigerlich die Frage, weshalb die Straßenverkehrsfläche erweitert respektive verbreitert werden soll, obwohl doch — ausweislich der Verkehrsuntersuchung und der daran anknüpfenden Begründung — die Neuverkehre leistungsfähig abwickelbar seien. Entweder stellt sich die Prognose der Verkehrsuntersuchung und damit auch die Begründung in diesem Zusammenhang als falsch dar. Oder aber die in der Begründung hieraus gezogene Schlussfolgerung, wonach zulasten unserer Mandantin Teile der [REDACTED] Grundstücke als Straßenverkehrsfläche festzusetzen sind, ist unzutreffend. Letztlich würde es sich im Ergebnis hierbei in jedem Fall um einen Fehler in der Abwägung handeln, der durch eine entsprechende Planänderung, nämlich durch einen Verzicht der Festsetzung von Teilen der [REDACTED] Grundstücke als Straßenverkehrsfläche, zu vermeiden ist.</p>	<p>Einschränkungen leistungsfähig abwickelbar.</p> <p>Insoweit besteht auch kein Widerspruch innerhalb der ermittelten verkehrlichen Aussagen, denn der Maßstab ungünstiger Veränderungen des Verkehrsaufkommens allein in der Straße Unnenland unterscheidet sich von dem des Gesamtverkehrsaufkommens der das Plangebiet umgebenden Straßen. Es ist davon auszugehen, dass mit dieser Planung ein Neuverkehr von etwa 630 Kfz-Fahrten / Tag erzeugt wird. In der frühen Spitzenstunde (7 bis 8 Uhr) sind rd. 45 Kfz-Fahrten pro Stunde und in der späten Spitzenstunde (16 bis 17 Uhr) rd. 65 Kfz-Fahrten pro Stunde zu erwarten.</p> <p>Dabei ist ebenso kein Widerspruch mit den Festsetzungen von zusätzlichen Straßenverkehrsflächen erkennbar. Diese dienen vorrangig der Erweiterung von Straßenebenenflächen. Dies steht der Betrachtung zur Abwicklung der Verkehre nicht entgegen.</p> <p>Siehe auch 2.9 und 2.10</p>
2.12.	<p>Unsere Mandantin wird damit durch die geplante Festsetzung der Straßenerweiterungsfläche auf dem Grundstück [REDACTED] sowie auf dem Grundstück [REDACTED] und den avisierten Grunderwerb in ihren eigentumsrechtlich geschützten Rechtspositionen unzumutbar beeinträchtigt. Da der B-Planentwurf zudem ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie perspektivisch eine Enteignung auf Grundlage der §§ 85 ff BauGB vorbereitet (vgl. Begründung, S. 30), wird dem B-Planentwurf hiermit ausdrücklich widersprochen. Die Beeinträchtigung unserer Mandantin ist durch eine entsprechende</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Siehe hierzu Abwägung unter den Punkten 2.9, 2.11, und 2.13.</p> <p>Nach § 42 Absatz 3 BauGB kann eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Änderung des B-Planentwurfes zu vermeiden. Jedenfalls aber ist die mit dem Verlust der Flächen der [REDACTED] Grundstücke verbundene Wertminderung der verbleibenden Grundstücksflächen zu entschädigen.</p>	<p>wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Auf Grund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (u.a. WA bzw. MU; GRZ 0,4 bzw. 0,6; IV-V bzw. VI Vollgeschosse) ist die ausgeübte wohnbauliche Nutzung weiterhin möglich und somit keine Wertminderung, sondern sogar eine Wertsteigerung zu erwarten. Im Übrigen wäre ein Verkauf an die FHH mit einem Wertausgleich (Kaufpreis) sowie bei einer möglichen Enteignung mit einer Entschädigung verbunden.</p>
2.13.	<p><b>II. Erhöhter Verkehrslärm und Zunahme der Luftschadstoffe</b></p> <p>Die geplanten Straßenerweiterungsflächen (vgl. Rz. 6) lassen zudem aufgrund der avisierten Besucherparkstände sowie der avisierten Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche eine höhere Verkehrsdichte in der Straße Unnenland und damit einhergehend einen erhöhten Verkehrslärm sowie eine Zunahme von Luftschadstoffen befürchten. Hiervon geht die Begründung selbst aus (vgl. Begründung, S. 22). Vorstehendes würde sich wiederum zulasten der [REDACTED] Grundstücke sowie zulasten der dort lebenden Mieter unserer Mandantin und somit auch zulasten der betrieblichen Interessen unserer Mandantin als Wohnungsunternehmen auswirken.</p> <p>1. Erhöhter Verkehrslärm</p> <p>Abwägungsbeachtlichkeit des Verkehrslärms wird in diesem Zusammenhang angenommen, wenn durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche ein Verkehrslärm erstmals oder aber mehr als nur geringfügig zunimmt, also das Interesse von dem</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden sowohl eine Verkehrsuntersuchung als auch darauf aufbauend eine Schalltechnische Untersuchung und eine Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung vorgenommen. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass – auch unter Berücksichtigung von entsprechenden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm - keine Verschlechterung der Situation durch die Planung eintritt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden können. Siehe dazu auch 2.4, 2.5 sowie zum Bebauungskonzept 2.6, 2.7 und zur Verkehrsbelastung 2.9, 2.11 und 2.12.</p> <p>Der ermittelte Stellplatzschlüssel von 0,6 stellt eine Betrachtung zur sicheren Seite dar, da es gemäß BPD keine Verpflichtung zum Bau von privaten Stellplätzen fürs Wohnen gibt.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und</p>

	<b>Angaben zur Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Planbetroffenen beeinträchtigt, vom (zusätzlichen) Verkehrslärm verschont zu bleiben. Abwägungsbeachtlichkeit in diesem Sinne besteht auch durch eine faktische Steigerung des Zu- und Abgangsverkehrs, die nicht auf allgemeine Veränderungen der Verkehrsverhältnisse beruht, sondern auf eine spezielle planbedingte Änderung der Verkehrssituation (vgl. BVerwG BeckRS 1998, 30024550; Söfker a. a. O. § 1 Rn. 197).</p> <p>Nach den vorstehenden Maßstäben ist die sich aus dem B-Planentwurf ergebene Verkehrslärmerhöhung zulasten unserer Mandantin in jedem Falle abwägungsbeachtlich. Die Begründung lässt insbesondere außer Acht, dass eine Verbindung zwischen der Fabriciusstraße und der Bramfelder Chaussee im Wesentlichen ohnehin nur über die Straße Unnenland erfolgen kann, weil weitere Zubringerstraßen zur Bramfelder Chaussee — wie die Straße Harmsweg, die Schaus Allee, der Hellbrookkamp sowie der Bauernrosenweg — jeweils am Ende ihrer Durchfahrt in der Form von Wendehammern abgeriegelt sind (vgl. Rz. 6).</p> <p>Ausweislich der dem B-Planentwurf zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 6 f.) verläuft zudem ein Anteil in Höhe von 40 % des Zielverkehrs zur sich im Plangebiet befindlichen Tiefgarage Nord über die Straße Unnenland. Darüber hinaus wird im Plangebiet eine Erhöhung des KfZ-Verkehrs von 630 Fahrten pro Tag erwartet (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 21). Ungeachtet des bereits aufgezeigten Widerspruchs zwischen dieser in der Verkehrsuntersuchung sowie in der Begründung erwarteten Erhöhung des Verkehrsaufkommens einerseits und der geringen Bewertung der Neuverkehre andererseits (vgl. Rz. 27), lässt eine Verbreiterung der</p>	<p>des daraus entstehenden vergleichsweise geringen Neuverkehrsanteils sowie der bereits vorhandenen hohen Verkehrsbelastung der des Plangebietes umgebenen Straßen ist nach gutachterlicher Erkenntnis davon auszugehen, dass sich durch die Überplanung keine beurteilungsrelevante Veränderung der Lärmbelastung auf den umliegenden Straßen ergibt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Pkw-Verkehre aus der Fabriciusstraße, durch die Straße Unnenland, nur in Richtung Süden auf die Bramfelder Chaussee abbiegen dürfen. Dies schränkt die Anzahl der Fahrten - bereits auch im Bestand – ein, da in Richtung Norden fahrende Verkehre andere Wege wählen müssen.</p> <p>Die Schalltechnischen Ermittlungen erfolgen in Anlehnung an die Werte aus den Vorschriften der 16. BImSchV, ergänzt durch Vorgaben aus dem Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 [5], und der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm sowie auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen wären somit auch ohne Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten in einem neuen Bebauungsplanverfahren zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse notwendig.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen stellen beispielsweise Lärmschutzwände oder -wälle dar. Diese sind aufgrund des städtebaulich integrierten Wohnquartiers an dieser Stelle weder städtebaulich / stadtgestalterisch wünschenswert, noch stehen geeignete Flächen dafür zur Verfügung. Vielmehr würden diese Maßnahmen das Mandats-</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Straßenverkehrsfläche in Bezug auf die Straße Unnenland in jedem Fall eine Erhöhung des Verkehrs und somit des Verkehrslärms erwarten. Es dürfte schon allgemeiner Lebenserfahrung entsprechen, dass eine Verbreiterung einer Straße die Attraktivität ihrer Inanspruchnahme erhöhen dürfte. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche vermag daher auch die Annahme der Verkehrsuntersuchung, der Quellverkehr in der Straße Unnenland würde künftig lediglich einen Anteil von fünf Prozent einnehmen (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 7), nicht einzuleuchten. Da die Gemeinde grundsätzlich schlüssige sowie plausible Prognosen durchzuführen hat (vgl. Dirnberger, a.a.0 § 1 Rn. 149), liegt der auf der Verkehrsuntersuchung basierenden Begründung somit auch in dieser Hinsicht ein erhebliches Ermittlungsdefizit zugrunde.</p> <p>Zusätzlicher Verkehr, der künftig aus der Festsetzung entsprechender Besucherparkstände entlang der Straße Unnenland sowie aus der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche resultieren dürfte, würde den Lärm ausgehend von der Straße Unnenland und somit die sich auf die [REDACTED] Grundstücke auswirkende Lärmbelastung zulasten der Mieter unserer Mandantin erheblich erhöhen; dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche auch eine Erhöhung der Durchschnittsgeschwindigkeit der passierenden Fahrzeuge befürchten lässt. Hierdurch wären nicht nur die gesundheitlichen Belange der Mieter unserer Mandantin beeinträchtigt; vielmehr würde sich die Lärmbelastung auch negativ auf die Vermietbarkeit der sich auf den [REDACTED] Grundstücken befindlichen Wohnungen auswirken, sodass ebenfalls die betrieblichen Belange</p>	<p>Grundstück in der Nutzbarkeit deutlich einschränken.</p> <p>Eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung der bestehenden Situation auf den Grundstücken der Mandantin ist daher durch die Planung nicht gegeben – vielmehr wird die Wohnqualität durch die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm verbessert.</p> <p>Daher wird weder die Bedeutung des Lärmschutzes in der Abwägung verkannt, noch liegt ein Abwägungsdefizit vor. Im Übrigen liegen die vermuteten Widersprüche in den verkehrlichen Aussagen nicht vor, s. auch 2.9 und 2.11</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>unserer Mandantin als Wohnungsunternehmen beeinträchtigt wären.</p> <p>Mit dem aufgezeigten Zusammenhang zwischen den geplanten Besucherparkständen sowie der avisierten Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche, der ohnehin starken Frequentierung der Straße Unnenland aufgrund der im nahen Umkreis bestehenden Wendehammer sowie der daraus befürchteten Verkehrslärmerhöhung und der sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen unserer Mandantin setzen sich jedoch weder die Begründung noch die Verkehrsuntersuchung sowie die daran anknüpfende schalltechnische Untersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 23. Februar 2024 auseinander, sodass allein darin ein Abwägungsmangel in Gestalt eines Abwägungsdefizits zu sehen ist. Obwohl die Begründung zudem selbst davon ausgeht, dass Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der Straße Unnenland überschritten werden, wird aktiver Schallschutz als nicht möglich angesehen (vgl. Begründung, S. 34). Aus welchen Gründen jedoch ein aktiver Schallschutz nicht möglich sein soll, führt die Begründung nicht näher aus. Es ist jedenfalls nicht überzeugend, wie in der Begründung allein darauf abzustellen, dass aktiver Schallschutz nicht wünschenswert sei (vgl. Begründung, S. 34). Hierin liegt eine beachtliche Abwägungsfehlschätzung, da der B-Planentwurf die Bedeutung des Lärmschutzes verkennt. Jedenfalls wäre unsere Mandantin, für den Fall, dass aktiver Schallschutz tatsächlich nicht umsetzbar sein sollte, angemessen zu entschädigen.</p> <p>Darüber hinaus sind von einem Bebauungsplan auszugehen Konflikte angemessen zu lösen. Insbesondere muss sich ein Bebauungsplan um die Verbesserung der Situation bemühen; unzulässig wäre es hingegen, wenn die Konflikte weiter verschärft</p>	

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>würden (vgl. VGH Mannheim BeckRS 1994, 22530; Söffer, a. a. O. § 1 Rn. 240).</p> <p>Eine Verbesserung der Situation wird durch den B-Planentwurf aber gerade nicht erreicht. Stattdessen wird durch die avisierten Besucherparkstände in der Straße Unnenland sowie durch die avisierte Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche in Kauf genommen, dass es nördlich der [REDACTED] Grundstücke zu einer Steigerung des Verkehrslärms kommen würde. Der bereits von der Straße Unnenland auf die [REDACTED] Grundstücke ausgehende Verkehrslärm würde durch die dem B-Planentwurf zugrundeliegende Planung daher noch gesteigert werden, sodass die Situation keineswegs verbessert, sondern es stattdessen zu einer weitergehenden Vertiefung der Konflikte kommen würde.</p> <p>Verschärft wird diese Situation zudem dadurch, dass fast im gesamten Plangebiet eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen ist, gerade um entsprechenden Verkehrslärm einzudämmen (vgl. Begründung S. 33); dies soll jedoch gerade nicht für den nördlichen Bereich der [REDACTED] Grundstücke in Angrenzung zur Straße Unnenland gelten, in dem — im Gegensatz zum übrigen Plangebiet — eine Zeilenbebauung vorgesehen ist. Auch auf mehr Vollgeschosse und eine sich hieraus ergebene lärmschützende Wirkung wird — jedenfalls auf dem Grundstück [REDACTED] — verzichtet (vgl. Rz. 8). Hierdurch kann eine Eindämmung des Verkehrslärms im Wege eines baulichen Schallschutzes jedoch nicht erreicht werden. Dies stellt darüber hinaus eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung gegenüber anderen Grundstückseigentümern im Plangebiet dar (vgl. BGH NJW 1977, 388), da sich die aus dem B-Planentwurf ergebenden Belastungen ohne sachlichen Grund zulasten unserer Mandantin auswirken.</p>	

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Diese Ungleichbehandlung unserer Mandantin gegenüber den Grundstückseigentümern im südlichen Plangebiet wird noch anhand einer weiteren Überlegung sichtbar: Obwohl die Verkehrsuntersuchung für die Wohnbebauung im südlichen Plangebiet von 101 Wohneinheiten — und folglich von vergleichbar annähernd vielen Wohneinheiten wie im nördlichen Plangebiet — ausgeht (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 19), nimmt die Verkehrsuntersuchung im Fazit für das südliche Plangebiet lediglich einen Stellplatzschlüssel von 0,30 und für das nördliche Plangebiet einen Stellplatzschlüssel von 0,64 pro Wohneinheit an, sodass eine erhebliche Anzahl der Verkehre künftig die nördlich des Plangebiets verlaufende Straße Unnenland passieren wird. Obwohl also das südliche Plangebiet infolge des B-Planentwurfes von einer erheblichen Steigerung des Wohnraumpotenzials profitieren soll, treffen die nachteiligen Folgen hieraus — konkret in Gestalt der Steigerung des Verkehrslärms — insbesondere unsere Mandantin.</p> <p>Unsere Mandantin wäre damit durch den sich aus der Umsetzung des B-Planentwurfes ergebenden erhöhten Verkehrslärm in ihren geschützten Rechtspositionen unzumutbar beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist durch eine entsprechende Änderung des B-Planentwurfes zu vermeiden.</p>	
2.14.	<p>2. Zunahme der Luftschadstoffe</p> <p>Die geplanten Straßenerweiterungsflächen (vgl. Rz. 6) lassen zudem aufgrund der avisierten Besucherparkstände sowie der avisierten Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche eine Zunahme der Luftschadstoffe befürchten, die auf die <span style="background-color: black; color: black;">          </span> Grundstücke und somit auf die Mieter unserer Mandantin einwirken würden. Darin</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Siehe dazu 2.4, 2.5., 2.13 und 2.15.</p> <p>Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung vorgenommen. Diese Betrachtung erfolgte nach Maßgabe der einschlägigen Regelwerke. Ein Mangel der Abwägung kann daher nicht erkannt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>läge ein zu beachtender Abwägungsbelang, der bislang nur unzureichend Eingang in den B-Planentwurf findet.</p> <p>Da auch das Luftschadstoff-Gutachten der TÜV NORD Umweltschutz GmbH &amp; Co. KG vom 7. November 2022 („Luftschadstoff-Gutachten“) lediglich von geringer Verkehrsstärke in der Straße Unnenland (vgl. Luftschadstoff-Gutachten, S. 15) ausgeht, vermögen ebenfalls die hierauf aufbauenden Ausführungen der Begründung (vgl. Begründung, S. 38) nicht zu überzeugen. Insbesondere lässt die Begründung auch im Hinblick auf die Luftschadstoffe die zu erwartende Erhöhung des Verkehrs in der Straße Unnenland (vgl. Rz. 32) unberücksichtigt, sodass darin wiederum ein Mangel in der Abwägung zu sehen ist. Dieser Mangel wird zudem auch im Hinblick auf die Belastungen durch Luftschadstoffe ausgehend von der Straße Unnenland vertieft, indem der B-Planentwurf mangels Blockrandbebauung (vgl. Rz. 7) und aufgrund einer mangelhaften Ausnutzung möglicher Vollgeschosse auf eine schützende Wirkung vor Luftschadstoffen (vgl. Rz. 8) verzichtet.</p> <p>Der B-Planentwurf verkennt folglich auch die sich aus einer Erhöhung der Luftschadstoffe resultierenden Folgen für unsere Mandantin: Die Luftschadstoffbelastung wirkt sich nämlich negativ auf die Vermietbarkeit der sich auf den [REDACTED] Grundstücken befindlichen Wohnungen und somit zulasten der betrieblichen Belange unserer Mandantin als Wohnungsunternehmen aus.</p> <p>Unsere Mandantin wäre damit durch die sich aus der Umsetzung des B-Planentwurfes ergebene Zunahme der Luftschadstoffbelastung in ihren geschützten Rechtspositionen unzumutbar beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist durch eine entsprechende Änderung des B-Planentwurfes zu vermeiden.</p>	<p>gesamten Plangebiet gewahrt, eine Überschreitung relevanter Luftschadstoff-Grenzwerte ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die vorhandene städtebauliche Situation ist im Übrigen vergleichbar mit weiten Teilen des Hamburger Stadtgebietes hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und den Verkehrsmengen der betreffenden Erschließungsstraße; Probleme hinsichtlich der Vermietbarkeit von Wohnungen aufgrund von Luftschadstoffbelastungen sind dabei nicht bekannt.</p> <p><u>Durch eine Schließung des Blockes an der Straße Unnenland würde hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung eine negative Wirkung entstehen. Im Gegensatz zum Lärm entsteht bei Luftschadstoffen keine abschirmende Wirkung, sondern es würde eine Konzentration entstehen. Durch eine Öffnung im Norden können sich die Schadstoffe verflüchtigen.</u></p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.15.	<p>1) Offene Zeilenbebauung</p> <p>Die auf den [REDACTED] Grundstücken in der Planzeichnung vorgesehene Zeilenbebauung würde unsere Mandantin nicht nur im Hinblick auf die vorstehend dargelegte Lärm- sowie Luftschadstoffbelastung beeinträchtigen, sondern würde darüber hinaus zu einer Nutzungseinschränkung führen, da der B-Planentwurf ohne Grund auf die Ausnutzung der [REDACTED] Grundstücke für Wohnraum verzichtet (vgl. Rz. 7).</p> <p>Die Begründung führt in diesem Zusammenhang aus, dass das Konzept der Planung eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung vorsieht (vgl. Begründung, S. 23). Dies gilt jedoch gerade nicht für die [REDACTED] Grundstücke. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind jedoch ein in 5 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ausdrücklich hervorgehobener Belang der Bauleitplanung. Es kann dabei insbesondere einen Mangel im Abwägungsvorgang darstellen, wenn die Gemeinde trotz dringendem Wohnbedarfs Festsetzungen trifft, die diesem Wohnbedarf nicht Rechnung tragen (vgl. Söfker, a. a. O. 5 1 Rn. 253).</p> <p>Dies ist vorliegend der Fall. Obwohl die FHH aufgrund der Verordnung über die Bestimmung der FHH als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB (HmbGVBl. 2021, 530) ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist, verzichtet der B-Planentwurf darauf, auf den [REDACTED] Grundstücken eine geschlossene Blockrandbebauung festzusetzen, um so zusätzliche Flächen für Wohnungen zu schaffen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zudem der Gesellschaftszweck unserer Mandantin zu berücksichtigen. Der B-Planentwurf erkennt hierbei die Bedeutung des öffentlichen Personennahverkehrs für die FHH als Teil der Daseinsvorsorge sowie als eigenständiger</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Siehe zum Bebauungskonzept 2.4 bis 2.7.</p> <p>Das Bebauungskonzept nimmt für die in der Stellungnahme benannten Grundstücke zudem weitestgehend Bezug auf den vorhandenen, baulichen Bestand und lässt darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten zu. Nutzungseinschränkungen ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Der Belang des Baumerhaltes wird in diesem Bereich gegenüber dem privaten Interesse an einer maximalen baulichen Ausnutzung des Grundstücks der Vorrang eingeräumt. Ebenso ist eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen möglich und somit kann auch den öffentlichen Zielen entsprochen werden. Daher findet eine Abwägung des Für und Wider statt und führte zu dem vorliegenden Ergebnis. Eine unausgewogene Benachteiligung wird daher nicht erkannt.</p> <p>Darüber hinaus gibt es weder einen Anspruch auf einen Bebauungsplan noch auf bestimmte Inhalte eines Bebauungsplanes. Die Stadt in ihrer Planungshoheit hat deshalb die Möglichkeit in der Konzeptionierung unterschiedlicher Zielsetzungen mit dem Plan zu verknüpfen.</p> <p>Wie bereits an oberer Stelle ausgeführt, schafft das neue Planrecht nicht reduzierte, sondern zusätzliche Baumöglichkeiten auch auf den Mandatsgrundstücken, und schöpft z.B. hinsichtlich der GRZ die Orientierungswerte für ein WA voll aus. Die städtebauliche Konfiguration nach</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>städtebaulicher Belang und die damit einhergehende — zwingend erforderliche — Sicherstellung ausreichenden Wohnraums für die Angehörigen der der [REDACTED] und deren Tochtergesellschaften.</p> <p>Der Bauleitplanung muss zudem ein schlüssiges, widerspruchsfreies Planungskonzept zugrunde liegen (vgl. OVG Koblenz BeckRS 2007, 21632). Das Konzept des B-Planentwurfes stellt sich dahingehend jedoch gerade nicht als schlüssig, sondern stattdessen als in sich widersprüchlich dar. Insbesondere ist es nicht konsequent, dass in der Planzeichnung für den südlichen Bereich des Plangebiets — entlang der Fabriciusstraße — eine geschlossene Blockbebauung vorgesehen ist; für den nördlichen Bereich des Plangebiets und somit auf den [REDACTED] Grundstücken jedoch auf eine solche Festsetzung verzichtet wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der B-Planentwurf der Erschließung von Wohnbauflächenpotenzialen durch eine höhere bauliche Dichte dienen soll (vgl. Begründung, S. 1), wird deutlich, dass die Festsetzung einer offeneren Zeilenbebauung auf den [REDACTED] Grundstücken das eigentliche Ziel des B-Planentwurfs geradezu konterkarieren würde und gegenüber anderen Eigentümern im Plangebiet zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung führen würde. Auch diese Ungleichbehandlung ist durch nichts gerechtfertigt, sie lässt sich auch vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit nicht nachvollziehen.</p> <p>Mit Blick auf die Verkennung der Bedeutung des Belangs der Wohnbedürfnisse, dem damit einhergehenden Widerspruch zum zugrundeliegenden Planungskonzept und der sich hieraus ergebenden ungerechtfertigten Ungleichbehandlung zulasten unserer Mandantin gegenüber anderen Eigentümern im Plangebiet ist</p>	<p>festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen die jeweiligen Gebietsverhältnisse mit. Dabei erfordern in der Abwägung der Belange hohen Grenzwerte des Lärmschutzes im Westen, Süden und Osten des Plangebietes weitestgehend geschlossene Blockkanten, während im Norden des Plangebietes auch die relativ günstigeren Immissionssituation eine Berücksichtigung des Grünbestandes unter Wahrung der Wohnumfeldqualität zulässt.</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	dieser Abwägungsmangel durch eine Änderung des B-Planentwurfes zu beheben.	
2.16.	<p><b>IV. Höhe der Bebauung</b></p> <p>Es stellt ebenso einen Abwägungsmangel dar, dass der B-Planentwurf auf dem Grundstück [REDACTED] lediglich eine Festsetzung von vier bis fünf Vollgeschossen vorsieht (vgl. Rz. 8). Hierdurch würde der vorhandene Boden nicht hinreichend ausgenutzt und ohne Grund auf mögliche Flächen zur Errichtung von Wohnraum verzichtet. Nach 5 2 Nr. 11 der Verordnung könnte die als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zudem nicht einmal erweitert werden.</p> <p>Anhand der auf dem Grundstück [REDACTED] vorgesehenen Festsetzung der Vollgeschosse wird wiederum die mangelnde Schlüssigkeit des dem B-Planentwurf zugrundeliegenden Planungskonzepts deutlich. Ausweislich der Begründung liegt das Ziel bezüglich der jeweils festgesetzten Vollgeschosse im Plangebiet grundsätzlich in der Schaffung von Wohnraum (vgl. Begründung, S. 18).</p> <p>Eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Flächen und eine ausreichende Resilienz gegenüber dem Verkehrslärm sowie den Luftschadstoffen wird durch die Festsetzung von vier bis fünf Vollgeschossen auf dem Grundstück [REDACTED] jedoch gerade verhindert. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts in der FHH (siehe hierzu Rz. 47) sowie dem Gesellschaftszweck unserer Mandantin nicht überzeugend und stellt zudem eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung unserer Mandantin gegenüber den Grundstückseigentümern entlang der Bramfelder Chaussee sowie partiell entlang der Fabriciusstraße dar, da auf deren Grundstücken jeweils bis zu sechs Vollgeschosse in der</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Siehe dazu 2.4 bis 2.7, sowie 2.15</p>

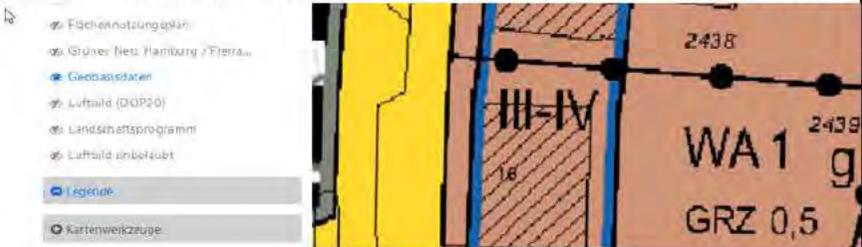
	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Planzeichnung vorgesehen sind. Dieser Abwägungsmangel ist durch eine Änderung des B-Planentwurfes zu beheben.	
2.17.	<p><b>V. Unterschreitung der möglichen GRZ sowie GFZ</b></p> <p>Ausweislich der Planzeichnung soll auf dem Grundstück [REDACTED] eine GRZ von lediglich 0,4 und auf dem Grundstück [REDACTED] eine GRZ von lediglich 0,6 festgesetzt werden. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Grundstücken im Plangebiet verzichtet der B-Planentwurf auf den [REDACTED] Grundstücken hierdurch auf die Ausnutzung der Flächenpotenziale für Wohnraumbedürfnisse.</p> <p>Es handelt sich bei den unter § 17 BauNVO aufgeführten Werten für die GRZ lediglich um Orientierungswerte. Inwieweit sich die Gemeinde an den dort genannten Werten orientiert, steht und fällt mit dem der Planung zugrundeliegenden Konzept. Auch in diesem Zusammenhang muss der Bauleitplanung ein schlüssiges, widerspruchsfreies Planungskonzept zugrunde liegen (vgl. OVG Koblenz a.a.O.). Mit Blick auf die für die GRZ avisierten Festsetzungen auf den [REDACTED] Grundstücken fehlt es jedoch gerade an dieser Schlüssigkeit.</p> <p>Ausweislich der Begründung soll der B-Planentwurf dem dringenden Wohnraumbedarf, insbesondere in innerstädtischen Lagen, Rechnung tragen (vgl. Begründung, S. 21). Vor diesem Hintergrund leuchtet es jedoch nicht ein, aus welchen Gründen der B-Planentwurf für sämtliche allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eine Überschreitung des für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswertes für angemessen hält (vgl. Begründung, S. 21), jedoch gerade von diesem Konzept mit Blick auf das für das Grundstück [REDACTED] maßgebliche allgemeine Wohngebiet WA 2 hiervon abweicht. Als Beweggrund wird hierfür angeführt, eine GRZ von 0,4</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ein grundsätzlicher Anspruch auf eine ggf. auch die Orientierungswerte der BauNVO überschreitende, maximale Grundstücksausnutzung besteht nicht. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen differenziert nach Abwägung unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse im Baublock.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Für die betroffenen Grundstücke weist die bereits realisierte GRZ eine Spanne von etwa 0,35 bis ca. 0,5 auf. Dies ist den unterschiedlichen Grundstückszuschnitten im Süden des Plangebiets geschuldet. Die Festsetzung orientiert sich am obersten Wert der baulichen Dichte im Bestand und schafft weitestgehend kleinteilige, der Lagegunst entsprechende städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird der besonderen Lage als Eckgrundstück Rechnung getragen und der Lagegunst entsprechende städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, die sich an der baulichen Dichte der Umgebung orientieren. Der nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete empfohlene Orientierungswert von 0,4 wird im WA1 und WA3 überschritten. Im Bereich der z.T. kleinteiligen Bestandsbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden aufgrund der</p>

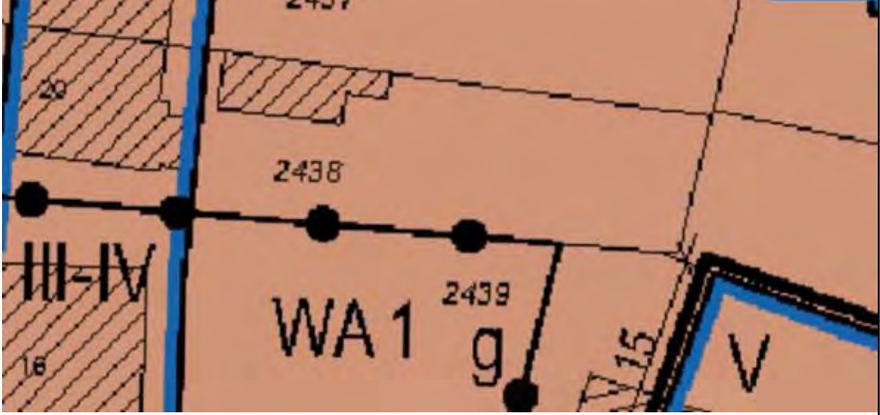
	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>würde auf dem Grundstück [REDACTED] ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten schaffen (vgl. Begründung, S. 19).</p> <p>Vor dem Hintergrund der dem B-Planentwurf zugrundeliegenden Zielsetzung der Schaffung zusätzlichen Wohnraumpotenzials durch eine höhere bauliche Dichte erscheint es jedoch nicht als schlüssig, wenn der für allgemeine Wohngebiete vorgesehene Orientierungswert der GRZ nicht auch in Bezug auf das Grundstück [REDACTED] überschritten wird. Jedenfalls liegt hierin eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung gegenüber den übrigen Grundstücken des Plangebietes, bei denen der B-Planentwurf eine solche Überschreitung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete gerade festsetzt. Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass die nach § 2 Nr. 6 der Verordnung für bestimmte Anlagen vorgesehene Möglichkeit einer ausnahmsweisen Überschreitung der GRZ für sämtliche Grundstücke mit der Festsetzung WA 2 eingreift, jedoch gerade nicht für das Grundstück [REDACTED] so dass unsere Mandantin nicht einmal in den Genuss einer entsprechenden Ausnahmeregelung käme.</p> <p>Die vorstehenden Überlegungen gelten in gleichem Maße für das Grundstück [REDACTED]. In sämtlichen urbanen Gebieten wird der für diese Gebiete maßgebliche Orientierungswert des § 17 BauNVO für die GRZ von 0,8 überschritten oder jedenfalls entsprechend dieses Wertes festgesetzt, um die gewünschte bauliche Dichte zu erreichen (vgl. Begründung, S. 20). Dies gilt jedoch gerade nicht für das für das Grundstück [REDACTED] festgesetzte urbane Gebiet MU 3; in diesem Gebiet soll der Orientierungswert von 0,8 unterschritten und lediglich eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Vor dem Hintergrund des dem B-Planentwurf zugrundeliegenden Konzepts, welches gerade auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraumpotenzials</p>	<p>größeren Grundstückszuschnitte mit einer GRZ von 0,4 ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Dies entspricht dem nach § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Damit wird u.a. auf schützenswerte Grünbestände in diesem Bereich, nach dem privaten Freiflächenbedarf durch die vorgesehenen zusätzlichen Baumöglichkeiten mit bis zu fünf Geschossen Rechnung getragen. Ebenfalls werden im rückwärtig der Bramfelder Chaussee gelegenen Bereich des WA 2 maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.</p> <p>Eine Festsetzung einer GFZ ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht notwendig, da durch die festgesetzten GRZ und die zulässige Zahl an Vollgeschossen das Maß der Nutzung bereits hinreichend geregelt wird. Eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung gegenüber anderen Normadressaten liegt daher nicht vor.</p> <p>Siehe dazu auch 2.4 bis 2.7.</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ausgerichtet ist, sowie mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt in der FHH (siehe hierzu Rz. 47) ist diese Ungleichbehandlung unserer Mandantin weder gerechtfertigt noch in sich schlüssig. Zwar wird entsprechend der Begründung auf die Festsetzung der GFZ verzichtet (vgl. Begründung, S. 21). Anhand der Erwägungen der Begründung wird jedoch deutlich, dass die Unterschreitung der möglichen GRZ auf den [REDACTED] Grundstücken für unsere Mandantin auch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf die GFZ hätte, sodass der B-Planentwurf auch bezüglich der GFZ ohne erkennbaren Grund auf Wohnraumpotenziale verzichtet.</p> <p>Aus der Begründung geht hervor (vgl. Begründung, S. 21), dass in den allgemeinen Wohngebieten eine GFZ zwischen 1,6 und 3,0 erreicht werden kann. Lediglich in dem für das Grundstück [REDACTED] maßgeblichen allgemeinen Wohngebiet WA 2 liegt die mögliche GFZ unter 1,2.</p> <p>In den urbanen Gebieten könnte ausweislich der Begründung (vgl. Begründung, S. 15) eine GFZ zwischen 4,7 und 6,0 erreicht werden. Lediglich in dem für das Grundstück [REDACTED] maßgeblichen urbanen Gebiet WA 3 liegt die mögliche GFZ unter 3,0.</p> <p>Unter Berücksichtigung der dem B-Planentwurf zugrundeliegenden Zielsetzung der Schaffung zusätzlichen Wohnraumpotenzials sowie mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt in der FHH (siehe hierzu Rz. 47) sind auch diese Ungleichbehandlungen unserer Mandantin im Hinblick auf die zulässige GFZ ungerechtfertigt und lediglich der Unschlüssigkeit des dem B-Planentwurf zugrundeliegenden Planungskonzepts geschuldet.</p>	

	<b>Angaben zur Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Die vorstehenden Abwägungsmängel im Hinblick der auf den [REDACTED] Grundstücken zulässigen GRZ respektive GFZ sind durch eine entsprechende Planänderung des B-Planentwurfes zu beheben.	
2.18.	<p><b>VI. Gebäuderiegel respektive Baugrenzen entlang der Straße Unnenland</b></p> <p>Zudem ist unsere Mandantin dadurch in ihren Rechten beeinträchtigt, dass die auf dem Grundstück [REDACTED] entlang der Straße Unnenland festgesetzten Baugrenzen, die die Errichtung von Gebäuderiegeln ermöglichen, ihrer Länge nach deutlich kürzer festgesetzt sind als sie tatsächlich sein könnten (vgl. Rz. 10). Eine solche Planung hätte insbesondere auch keine Einschränkung der Freiraumqualitäten bedeutet, da die sich auf dem Grundstück [REDACTED] befindlichen Bestandsbäume erhalten bleiben und die restliche Grundstücksfläche grün gestaltet werden könnte.</p> <p>Vor dem Hintergrund des Wohnraummangels in der FHH wird hierdurch wiederum ohne Grund auf eine Ausnutzung vorhandenen Wohnraumpotenzials verzichtet. Ausweislich der Begründung geht der B-Planentwurf auf diesen Zusammenhang nicht näher ein, sondern stellt allein auf die Bestandsbebauung ab (vgl. Begründung, S. 24) und stellt hierdurch nicht in die Abwägung ein, was nach Lage der Dinge in sie hätte eingestellt werden müssen. Dieser Abwägungsmangel ist durch eine Änderung des B-Planentwurfes zu beheben.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Siehe dazu 2.9.</p>
2.19.	<p><b>VII. Gebäuderiegel respektive Baugrenzen an der Fabriciusstraße</b></p> <p>Schließlich wird unsere Mandantin in ihren Rechten beeinträchtigt, da die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen entlang der</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Siehe dazu 2.4 bis 2.7, 2.9, 2.15 und 2.17</p> <p>Insbesondere liegt eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung gegenüber anderen Normadressaten im Baublock</p>

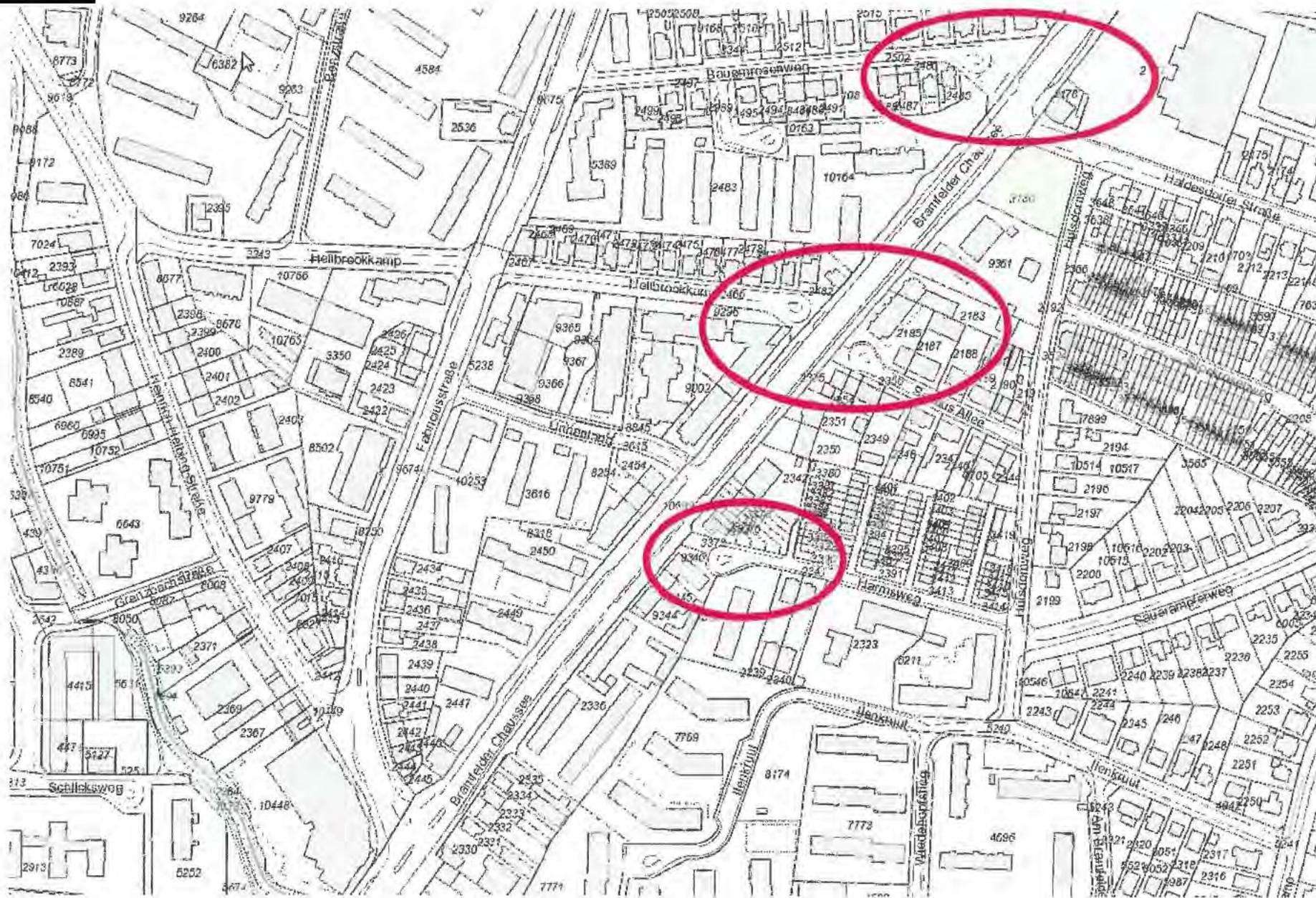
	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fabriciusstraße auf dem Grundstück [REDACTED] die die Errichtung eines Gebäudes ermöglichen, weit in das Grundstück [REDACTED] hineinragen, was wiederum zu einer beengten Innenhofsituation in Verbindung mit einer geringen Ausnutzung des Grundstücks führen würde (vgl. Rz. 11). Es ist insbesondere nicht nachvollziehbar, weshalb der Gebäuderiegel nicht vergleichbar zu den Festsetzungen im gesamten südwestlichen Bereich des Plangebiets entlang der Fabriciusstraße geplant wurde, wo die jeweiligen Gebäuderiegel deutlich näher an die Fabriciusstraße festgesetzt wurden.</p> <p>Gleiche Sachverhalte werden hier zulasten unserer Mandantin ungleich behandelt, was wiederum als solches einen Abwägungsfehler darstellt. Darüber hinaus setzt sich der B-Planentwurf mit seinem eigenen Planungsziel, der Schaffung von Wohnraum, in Widerspruch, verkennt die Bedeutung des städtebaulichen Belangs der Wohnbedürfnisse sowie in diesem Zusammenhang auch - mit Blick auf die Relevanz des öffentlichen Personennahverkehrs – die Bedeutung des Gesellschaftszwecks unserer Mandantin, da auf dem Grundstück [REDACTED] in einem erheblichen Maße auf Flächen für Wohnraum verzichtet wird. Schließlich setzt sich der B-Planentwurf hier mit der eigenen Zielsetzung in Widerspruch, die Blockinnenbereiche des Plangebiets durch die entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend freizuhalten (vgl. Begründung, u.a. S. 1, 12, 47). Dieser Abwägungsmangel ist durch eine Änderung des B-Planentwurfes zu beheben.</p>	<p>nicht vor.</p> <p>Entlang der Fabriciusstraße Nr. [REDACTED] ist bereits im Bestand eine weitgehend einheitliche Gebäudeflucht vorhanden. Das Gebäude Fabriciusstraße Nr. [REDACTED] Unnenland Nr. [REDACTED] ist deutlich weiter in Richtung Osten verschoben. Städtebaulich soll eine Vermittlung zwischen den Fluchten der Gebäudekörper erfolgen, weswegen die Baugrenze Fabriciusstraße Nr. [REDACTED] im Abstand zur Fabriciusstraße leicht versetzt zwischen den beiden benachbarten Baugrenzen liegt.</p>
2.20.	Die Stellungnahme ist im B-Planverfahren zu berücksichtigen und der B-Planentwurf ist entsprechend zu ändern. Jedenfalls ist der Schutz der Belange unserer Mandantin sicherzustellen.	<b>Die Schlussbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</b>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das B-Planverfahren. Für Rückfragen und weitere Informationen sowie für Gespräche über den Umgang mit den Belangen unserer Mandantin im weiteren B-Planverfahren stehen wir gerne zur Verfügung.	
3.	<b>Stellungnahme von einer Privatperson, eingereicht am: 01.05.2024</b>	
3.1.	<p>Wir als Eigentümer und Bewohner der Fabriciusstr. ■■■ (Flurstück ■■■) haben zu dem aktuellen Vorschlag gerade ein paar Fragen:  Online in der Karte ist keine Legende einblendbar.</p> 	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die Planzeichnung wurde bei Bauleitplanung online als PDF hinterlegt und diese beinhaltet auch die Legende. Auf der Startseite vom Programm ist keine Legende für die Planzeichnung vorgesehen.</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.2.	<p>Was bedeuten denn die dicken schwarzen Punkte zwischen den Flurstücken 2438 und 2439?</p> 	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Linie mit den gleichmäßig verteilten Punkten kennzeichnet die Abgrenzung zweier oder mehrerer Festsetzungen. In dem aufgezeigten Fall die Grenze zwischen WA 1 und WA 2.</p>
3.3.	<p>In einer ersten Version waren Fußgänger Wege durch die ganze Spitze geplant gewesen. Die sehe ich jetzt nicht mehr. Können Sie bestätigen, dass die nicht mehr Teil der Planung sind?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Es ist richtig, dass die Wegeverbindungen nicht mehr vorgesehen sind.</p>
3.4.	<p>Dort steht Vollgeschosse III-IV. Was bedeutet das? Mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschosse?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Es ist richtig, dass dort mindestens drei Geschosse jedoch maximal vier Geschosse errichtet werden können.</p>
3.5.	<p>Und darauf dann noch ein Spitzdach oder nur eins mit 15 Grad Dachneigung wie in der Verordnung unter Punkt 24. Für die „Baugebiete“ angegeben?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Festsetzung § 2 Nr. 24 legt fest, dass in den Baugebieten nur Dächer als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 15 Grad Dachneigung auszuführen sind.</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.6.	In der Begründung steht, dass an einigen Stellen die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. Ist das bei der Spitze rechts unten bei unserem Grundstück der Fall?	<b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> Im Baugebiet WA 1 und 2 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Somit sind keine seitlichen Abstandsflächen vorgesehen und die Gebäude sind grenzständig bzw. bis zur Abgrenzung durch eine Baugrenze zu errichten.
<b>4.</b>	<b>Stellungnahme von einer Privatperson, eingereicht am: 03.05.2024</b>	
4.1.	Schön, dass es mit Bramfeld 73 nun weiter geht. Wir haben erfreut festgestellt, dass die initial unnötig geplanten Wege quer durch das Gebiet nicht mehr Bestandteil der Planung sind. Das stellt für uns eine wesentliche Verbesserung dar. Vielen Dank dafür. Sollten die Wege doch noch irgendwie reinrutschen möchten wir an dieser Stelle noch mal dagegen protestieren!	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Es ist richtig, dass die Wegeverbindungen nicht mehr vorgesehen sind.
4.2.	Zum aktuellen Plan möchten wir um folgende kleinere Änderungen bzw. Klarstellungen bitten: Bei den Terrassen außerhalb der Baugrenzen muss der Mindestabstand zu Nachbargrundstücken eingehalten werden. D.h. die Terrassen sollen nicht in den Mindestabstand hineingehen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Es ist richtig, dass in den Baugebieten Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m nach § 2 Nr. 9 zugelassen werden können. Dies liegt im pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen eines konkreten Genehmigungsverfahrens. Wenn es sich um ebenerdige Terrasse oder um eine gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche erhöhte Terrasse handelt, von der keine „gebäudegleiche Wirkung“ ausgeht, so dass § 6 Abs. 1 S. 1 HBauO nicht einschlägig ist, müssen Terrassen keine Abstandsflächen einhalten.

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.3.	<p>Sofern Auskragungen oder Balkone auch auf der Innenseite geplant sind, so sollten bei diesen die Mindestabstände zu Nachbargrundstücken eingehalten werden. D.h. die Balkone sollen nicht in den Mindestabstand hineingehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Gem. § 6 HBauO unterliegen Balkone den regulären Anforderungen an Abstandsflächen, da sie Bestandteil einer baulichen Anlage/eines Gebäudes sind und von ihnen eine gebäudegleiche Wirkung ausgeht (§ 6 Abs. 1 S. 2 HBauO). Die Bemessung der Abstandsfläche erfolgt nach den Bestimmungen des § 6 HBauO.</p>
4.4.	<p>Hecken und (Schallschutz-) Zäune auf der Innenseite sollten 2m (anstatt 1,2m) hoch sein dürfen. Gerade an der "Öffnung" zur Bramfelder Chaussee ist jeder Schallschutz wichtig.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Hecken stellen grundsätzlich keine wirksame Schallschutzmaßnahme dar. Lediglich würde ein Sichtschutz entstehen.</p> <p>Durch die Festsetzung § 2 Nr. 27 der Verordnung wird eine vergleichsweise einheitliche Gestaltung vorgegeben und werden massive bauliche Einfriedigungen ausgeschlossen. Die Beschränkung auf eine bestimmte Höhe von 1,2 m dient dazu, Blickbeziehungen zwischen den privaten Freiräumen freizuhalten, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass im Übrigen keine öffentlichen Freiräume im Plangebiet bestehen bzw. vorgesehen sind. Es wird hier in der Abwägung dem Wohnbedürfnis auf Freiraumerlebnisse und der Wahrnehmung des blockinternen Orts- und Landschaftsbildes ein höheres Gewicht eingeräumt als dem privaten Interesse, das eigene Grundstück (möglichst noch uneinsehbar) einzufrieden.</p> <p>Siehe dazu auch 2.15.</p>



# Unnenland

Themen Werkzeuge Legende Kontakt

Suche Adresse, Stadtteil, Themen, Flurst.

