

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
-----	------------------------	--

Vor den öffentlichen Auslegungen sind drei Stellungnahmen eingegangen (1. bis 3.).
Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vom 31.08.2016 bis zum 30.09.2016 sind drei Stellungnahmen eingegangen (4. bis 6.). Diese behalten ihre Gültigkeit und sind Bestandteil der Abwägung.
Im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung vom 30.01.2017 bis zum 28.02.2017 sind zwei weitere Stellungnahmen eingegangen (7. und 8.).

	Eingangsdatum	Stellungnahme	Adresse
1.	23.11.2014	Einzelstellungnahme	Volksparkstraße ■, ■
2.	02.12.2014	Einzelstellungnahme (RA)	Volksparkstraße ■
3.	09.07.2015	Einzelstellungnahme (RA)	Volksparkstraße ■
4.	26.09.2016	Einzelstellungnahme (RA)	Volksparkstraße ■
5.	07.10.2016	Einzelstellungnahme	Kamerbalken ■
6.	10.10.2016	Einzelstellungnahme	Alte Volksparkstraße ■ ■ ■
7.	21.02.2017	Einzelstellungnahme	Volksparkstraße ■, ■
8.	28.02.2017	Einzelstellungnahme	Alte Volksparkstraße ■ ■

Stellungnahmen vor den öffentlichen Auslegungen		
1.0	Volksparkstraße ■ ■, Einzelstellungnahme	
1.1	<p>Straßenerweiterungsfläche</p> <p>Wir sind Eigentümer von Volksparkstr. ■ und ■.</p> <p>Offenbar sollen unsere Grundstücke etwa 2 Meter breit entlang der Straße beschnitten werden für einen Radweg o.ä.</p> <p>Dort sind unsere Zufahrten für Mieter der Frontlagerflächen, eingezäunt durch einen massiven Eisenzaun mit Tor.</p> <p>Eine Verschmälerung - abgesehen von den Kosten für die Zaunverlegung - würde die Anlieferung verhindern / erschweren, die Vermietbarkeit wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Durch die Straßeneichen ist die Gestaltung dahinter zudem problematisch, nur weiträumig sinnvoll.</p> <p>Bitte nehmen Sie das schon vorab zur Kenntnis und Bedenken - zumal derzeit bereits ein Fahrradweg und ein sehr breiter Fußweg angelegt sind - und offenbar ausreichen, da im letzten Abschnitt vor der Volksparkstr. ■ keine Grundstücksbeanspruchung geplant ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung einer Teilfläche der Grundstücke als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da es im öffentlichen Interesse liegt, dass sich Verkehrsanlagen wie Gehwege und separate Radverkehrsführungen in einem guten, verkehrssicheren Zustand befinden und nach den geltenden technischen Regelwerken dimensioniert und ausgestattet sind. Dies gilt insbesondere für das Hauptverkehrsstraßennetz.</p> <p>In der Hauptverkehrsstraße Volksparkstraße ist eine planerische Flächensicherung für eine spätere Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche erforderlich, da der vorhandene Geh- und Radweg unterdimensioniert ist und der vorhandene Alleecharakter der Straße erhalten bleiben soll.</p> <p>Für die Anlage einer separaten Radverkehrsführung und eines Gehweges sowie eines Baum- und Sicherheitsstreifens inklusive Beleuchtung entsprechend den geltenden technischen Regelwerken wird zwischen Fahrbahnkante und privater Grundstücksgrenze eine Breite von 7,15 Metern benötigt. Dazu ist es erforderlich, die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Volksparkstraße 48, 50 um 2,4 Meter zu verbreitern und die Flächen so für einen späteren Ausbau planerisch zu sichern.</p> <p>Neben dem primären Ziel der Verbesserung der Platzverhältnisse für den Fußgänger und Rad-</p>

Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>verkehr kommt wegen der Wohlfahrtswirkungen der Straßenbäume und einem bestehenden Nachpflanzdefizit auch den Bemühungen um Standortverbesserung und Standortvermehrung der Straßenbäume ein besonderes Gewicht zu. Da die Standortverhältnisse der vorhandenen Straßenbäume in der Volksparkstraße ungünstig sind, ermöglicht der Bebauungsplan die perspektivische Neuordnung einer separaten Radverkehrsführung und eines Gehweges sowie eines Baum- und Sicherheitsstreifens inklusive Beleuchtung in günstigerer Lage und angemessenen Breiten.</p> <p>Die hierfür erforderliche Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen ist vergleichsweise gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke erfolgt hierdurch nicht. Demgegenüber bringt ein normgerechter Ausbau des Gehweges und der separaten Radverkehrsführung sowie der Erhalt eines Baumstreifens Vorteile für die Allgemeinheit mit sich, insbesondere für die Erschließung der Gewerbegrundstücke und die dort ansässigen Betriebe und ihre Angestellten.</p> <p>Trotz der planerischen Reduzierung der Grundstücksfläche durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche ist künftig eine deutlich bessere Ausnutzung der Grundstücke in der Volksparkstraße möglich, da sich durch das neue Planrecht die zulässige Geschossfläche um 50% von 1,6 auf 2,4 erhöht.</p> <p>Die genannten öffentlichen Belange werden daher höher gewertet, als der private Belang eines unveränderten Grundstückszuschnitts.</p> <p>Die vorhandene Lagerfläche sowie der Eisenzaun genießen Bestandsschutz. Im Rahmen einer späteren Umsetzung der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche wird eine einvernehmliche Lösung mit den Grundstückseigentümern angestrebt.</p>
1.2	Wir hoffen, dass wir dieses Mal ohne anwaltliche Vertretung und Klage - wie bei der Autobahnerweiterung erfolgreich für uns - eine Einigung erzielen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.0	Volksparkstraße ■ Einzelstellungnahme (RA)	
2.1	Namens und im Auftrag unserer Mandantin möchten wir die Gelegenheit nutzen, Ihnen im Rahmen des Planverfahrens des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Stellingen 67 frühzeitig deutlich zu machen, dass unsere Mandantin mit der geplanten Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes aufgrund des generellen Ausschlusses von Einzelhandel nicht einverstanden ist und dass wir gegebenenfalls, sollte diese Ausweisung auch für das Grundstück unserer Mandantin	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>erfolgen, einen Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 3 BauGB gegen Sie geltend machen werden.</p>	
2.2	<p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Volksparkstraße ■ Es handelt sich um das Flurstück ■ der Gemarkung Stellingen. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt, der unserer Mandantin von Ihrer Bauprüfungsabteilung zunächst durch Vorbescheid und dann durch Baugenehmigung genehmigt wurde.</p> <p>Dieser Lebensmittelmarkt ist nun bereits seit etwa 1 1/2 Jahren vollständig fertig gestellt und wird seither von der Firma ■ betrieben. Hierzu hat unsere Mandantin mit der Firma ■ einen festen Mietvertrag für die nächsten ■ Jahre abgeschlossen. In diesen Mietvertrag ist zudem eine Verlängerungsoption von ■ Jahren vorgesehen.</p> <p>Für das Grundstück unserer Mandantin gilt derzeit noch der Baustufenplan StellingenLangenfelde vom 15.01.1955. Dieser weist das Grundstück unserer Mandantin als ein uneingeschränktes Gewerbegebiet aus, so dass derzeit nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig sind.</p> <p>Sie beabsichtigen nunmehr einen neuen Bebauungsplan (Stellingen 67) für den Bereich zwischen der Autobahn A7, Kieler Straße und Volksparkstraße/ Alte Volksparkstraße aufzustellen, der für das gesamte Plangebiet - und mithin auch auf dem Grundstück unserer Mandantin - zwar weiterhin ein Gewerbegebiet festsetzen, aber gleichzeitig Einzelhandel vollständig ausschließen soll. Hierzu haben Sie bereits am 15.07.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Außerdem hat am 18.11.2014 auch schon die öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 stattgefunden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.3	<p>Einzelhandelsausschluss</p> <p>Einen vollständigen Einzelhandelsausschluss kann unsere Mandantin für ihr Grundstück nicht hinnehmen, da dies zum einen zur Folge hätte, dass der bestehende Lebensmittelmarkt künftig lediglich im Bestand geschützt wäre und zum anderen, dass sich der Wert des Grundstücks erheblich mindert.</p> <p>Wir möchten Ihnen daher frühzeitig - im Rahmen des laufenden Planverfahrens zum Bebauungsplan Stellingen 67 - deutlich machen, welche rechtlichen sowie tatsächlichen Nachteile sich aus dem vollständigen Einzelhandelsausschluss für unsere Mandantin, aber auch für Sie ergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Ziffern 4.5 - 4.17</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
2.4	<p>Bestandsschutz</p> <p>Ein vollständiger Einzelhandelsausschluss hat zur Folge, dass der bestehende Lebensmittel-discounter künftig nur noch im Bestand geschützt wäre. Hiermit wären umfassende Umbaumaßnahmen und Anpassungen an Mieterwünsche gegebenenfalls ausgeschlossen. Außerdem kann unsere Mandantin den bestehenden Markt zukünftig nur an Lebensmittelmärkte vermieten, wenn sie den Bestandsschutz erhalten möchten. Denn bei einem Sortimentenwandel handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, die vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt wäre. Die derzeit zulässige Nutzung wird durch die geplante Ausweisung mithin erheblich eingeschränkt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffer 4.10</p>
2.5	<p>Wertverlust</p> <p>Die Herabzonung des Grundstücks unserer Mandantin in eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung ohne Einzelhandel ist zudem mit einem erheblichen Wertverlust des Grundstücks unserer Mandantin verbunden. Ein von unserer Mandantin in Auftrag gegebenes Verkehrswertgutachten des für die Bewertung von Grundstücken öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ██████ ██████ hat ergeben, dass es durch die geplante Ausweisung zu einer erheblichen Wertveränderung des Grundstücks kommt. Bei der derzeitigen zulässigen Nutzung ist das Grundstück ██████ € wert. Bei einem Ausschluss der Einzelhandelsnutzung beträgt der Grundstückswert dann nur noch ██████ €, so dass mit der geplanten Herabzonung ein Wertverlust in Höhe von ██████ € einhergeht. Die gutachterliche Stellungnahme des ██████ vom 07.11.2014 überreichen wir Ihnen als Anlage 1.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Ziffer 4.17</p>
2.6	<p>Entschädigungsanspruch</p> <p>Dieser immense Wertverlust ist für unsere Mandantin keinesfalls tragbar, so dass Sie, sollten Sie auch für ihr Grundstück Einzelhandel tatsächlich ausschließen, in jedem Fall den ihr zustehenden Entschädigungsanspruch durch den Eingriff in ihre ausgeübte Nutzung aus § 42 Abs. 3 BauGB gegen Sie geltend machen wird. Diesen Anspruch kann unserer Mandantin auch sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geltend machen, da der Anspruch aus § 42 Abs. 3 BauGB bereits dann entsteht, wenn die Verringerung der Vermögenssubstanz sofort spürbar wird. Dies ist bei der beabsichtigten Herabzonung der Fall, da sich der Wiederverkaufswert sofort erheblich mindert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Ziffer 4.17</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
2.7	<p>Ungleichbehandlung</p> <p>Darüber hinaus hat unsere Mandantin - unabhängig vom Vorgesagtem - einen Anspruch darauf, dass die geplante Einschränkung nicht für ihr Grundstück festgesetzt wird. Denn die Freie und Hansestadt Hamburg hat in vergleichbaren Fällen - beispielsweise im Bezirk in Wandsbek - in ähnlicher Weise Grundstücke, auf denen sich bereits lange ein Einzelhandelsbetrieb befunden hat, aus der Einzelhandelsbeschränkung herausgenommen. Es handelt sich dabei z.B. um die Festsetzung für das Grundstück [REDACTED] im Bebauungsplan Bramfeld 9 vom 26.11.2010 oder um das Grundstück [REDACTED] im Bebauungsplan Eidelstedt 4/Wandsbek 20 vom 23.02.2010. Es handelt sich bei diesen Beispielen aber nicht nur um Einzelfälle im Bezirk Wandsbek. Im Rahmen einer umfassenden Planänderung für Gewerbegebiete in den letzten vier bis sechs Jahren hat es mehr als 1 Dutzend Fallkonstellationen gegeben, in denen im Bestand bereits seit Jahren vorhandene Einzelhandelsnutzungen aus dem neu festgesetzten Ausschlusswirkungen nach § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO herausgenommen worden sind. Daher hat auch unsere Mandantin bereits vor dem Grundsatz der Gleichbehandlung einen Anspruch auf die Beibehaltung der bisher zulässigen Einzelhandelsnutzung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffer 4.11</p>
2.8	<p>Vollzugsfähigkeit</p> <p>Ferner möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die geplante Ausweisung auch nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist, weil der bestehende Lebensmitteldiscounter für die nächsten [REDACTED] Jahre fest vermietet ist und zudem noch eine vertragliche Verlängerungsoption für weitere [REDACTED] Jahre besteht, so dass die geplante Ausweisung in den nächsten [REDACTED] Jahren aus tatsächlichen Gründen schon nicht umgesetzt werden kann. Die Planung ist daher schon nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Denn nach der Rechtsprechung liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB nicht erst dann vor, wenn ein Bebauungsplan nicht „absolut“ vollzugsunfähig ist, sondern auch schon dann, wenn mit einem Vollzug auf „unabsehbare Zeit“ nicht gerechnet werden kann. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht im Falle eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans angenommen, der die Trasse einer Landstraße festsetzte, wobei die Verwirklichung des Vorhabens innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ausgeschlossen erschien (vgl. BVerwGE 120, S. 239). Hier ist die Realisierung der Planung für mindestens [REDACTED] wenn nicht sogar für [REDACTED] Jahre ausgeschlossen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan Stellingen 67 als langfristig umsetzbarer Angebotsplan ist nicht mit dem Fall eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans, der die Trasse einer Landstraße festsetzt, vergleichbar.</p> <p>Siehe auch Ziffer 4.5</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
2.9	<p>Trennungsgrundsatz</p> <p>Außerdem ist im Rahmen der Plandiskussion am 18.11.2014 deutlich geworden, dass in den letzten Jahren östlich der Straße Kamerbalken vermehrt Wohnnutzung genehmigt worden ist. Sie sollten im Rahmen ihrer Planung daher bedenken, dass diese Wohnnutzung mit der von Ihnen beabsichtigten Ansiedlung von produzierendem Gewerbe aufgrund der hiermit einhergehenden Lärmimmissionen nicht zu vereinbaren sein wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffer 4.16</p>
2.10	<p>Einzelhandelsausschluss</p> <p>Wir möchten Sie daher eindringlich bitten, auch im eigenen Interesse der Stadt Hamburg, von dem geplanten Einzelhandelsausschluss auf dem Grundstück unserer Mandantin Abstand zu nehmen. Gern stehen für ein gemeinsames Gespräch zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffern 4.5 - 4.17</p>
3.0	<p>Volksparkstraße ■ Einzelstellungnahme (RA)</p>	
3.1	<p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Volksparkstraße ■ auf dem sie seit dem Jahr 2013 einen ■-Markt betreibt. Sie beabsichtigen für dieses Grundstück die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit einem vollständigen Einzelhandelsausschluss.</p> <p>Hinsichtlich der im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigenden Interessen unserer Mandantin haben wir bereits mit Schreiben vom 28.11.2014 vorgetragen. Außerdem haben wir zu diesem Thema am 06.02.2015 in Ihrem Hause zusammengesessen. In diesem Gespräch wurde Ihrerseits angezweifelt, ob unserer Mandantin bei künftiger Ausweisung als Gewerbegebiet mit vollständigem Einzelhandelsausschluss aufgrund der erst kürzlichen Errichtung des Lebensmittelmarktes und der noch langen Restnutzungszeit ein Entschädigungsanspruch überhaupt zusteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.2	<p>Entschädigungsanspruch</p> <p>Da Sie sich noch in einem frühen Stadium der Planung befinden, möchten wir nochmals die Gelegenheit nutzen, Ihnen deutlich zu machen, dass unserer Mandantin bei der geplanten Ausweisung in jedem Fall einen beträchtlichen Entschädigungsanspruch hat.</p> <p>Wir haben schon in unserem letzten Gespräch die Auffassung vertreten, dass mit dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzung für diejenigen Grundstücke, bei denen die Einzelhandelsnutzung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits verwirklicht worden ist, der genannte Planentschädigungsanspruch aus § 42 Abs. 3 BauGB besteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Ziffer 4.17</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
3.3	<p>Vergleichsfall / Einschätzung Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg</p> <p>Inzwischen gibt es in einer vergleichbaren Angelegenheit, und zwar für den Bebauungsplan Steilshoop 3, eine schriftliche Einschätzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, der unsere Auffassung bestätigt.</p> <p>Der Fall in diesem Pilotverfahren ist insoweit vergleichbar, als es auch dort um einen Lebensmitteldiscounter der Firma ██████ geht und für diesen Markt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Jahre 2012 noch eine Restlaufzeit von █ Jahren zu berücksichtigen war. Das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zum Grundstück ██████ vom 10.03.2015 stellen wir Ihnen als Anlage 1 zur Verfügung.</p> <p>Der Gutachterausschuss hat in dem Pilotverfahren festgestellt, dass in dem geschilderten Fall tatsächlich ein Planentschädigungsanspruch besteht. Begründet wird dies in dem Gutachten damit, dass bei der Schnelllebigkeit der Einzelhandelsnutzungen spätestens nach 15 Jahren Änderungen des vorhandenen Gebäudes notwendig sind und dass in aller Regel nach Ablauf der normalen Mietvertragszeit nicht mehr alleine das bestandsgeschützte Gebäude ausreicht.</p> <p>Zu dieser Einschätzung kommt der Gutachterausschuss durch die begründete Annahme, dass auch in der Vergangenheit die Anforderungen an Einzelhandelsflächen einen steten Wandel unterworfen waren. Dies bedingte weiter, dass, wenn die derzeitigen Mieter seine Option zur Vertragsverlängerung nicht in Anspruch nimmt, Mietinteressenten den Abschluss eines Mietvertrags davon abhängig machen werden, dass der Eigentümer das Gebäude den inzwischen gewandelten Ansprüchen anpasst. Selbst bei den gegenwärtigen Mietern müsse dies nach Ablauf des Mietvertrages erwartet werden.</p> <p>Der Gutachterausschuss führt hierzu weiter aus, dass es sehr wahrscheinlich ist, dass eine Anpassung an die geänderten Anforderungen nur mit der Durchführung von bestandsgefährdenden baulichen Veränderungen möglich ist; es aber sehr unwahrscheinlich ist, dass hierfür eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt wird, da es eben Zweck des neuen Bebauungsplans sei, eine derartige Nutzung in dieser Lage zu unterbinden. überdies hält es der Gutachterausschuss es aber auch für unwahrscheinlich, dass der Bestandsschutz schon vor Ablauf des Mietvertrages (ohne Option) endet. Im Ergebnis kommt der Gutachterausschuss</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Ziffern 4.10 und 4.17</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>für Grundstückswerte deshalb zu dem Schluss, dass ein Entschädigungsanspruch aus § 42 Abs. 3 BauGB besteht und dass für eine Wertminderungsermittlung die Annahme zugrunde gelegt werden muss, dass nach Ablauf des Mietvertrages aus den genannten Gründen eine Nutzung des Grundstücks für den Lebensmitteleinzelhandel unmöglich wird und nur noch eine Nutzung im Rahmen der Ausweisung des geänderten Bebauungsplans in Frage kommt.</p>	
3.4	<p>Berechnung Wertminderung</p> <p>Bei der Berechnung spielt neben dem Bodenwert daher noch eine wichtige Rolle, wie lange der Mietvertrag mit dem aktuellen Mieter noch dauert. In dem Pilotverfahren an der [REDACTED] [REDACTED] betrug die Restlaufzeit noch [REDACTED] Jahre - wie dem beigefügten Gutachten zu entnehmen ist. Selbst in diesem Fall ist ein Planschaden von ca. [REDACTED] € festgestellt worden und dies, obwohl die zu erzielende Miete innerhalb dieses Zeitraums, die neben der Restlaufzeit noch Berechnungselement ist, in dem Pilotverfahren nur mit [REDACTED] €/m² in Ansatz gebracht wurde.</p> <p>Der Quadratmeterpreis in dem hier streitgegenständlichen [REDACTED] Markt unserer Mandantin ist deutlich höher, was mithin zu einem deutlich höheren Planentschädigungsanspruch als in dem Pilotverfahren führt. Der Quadratmeterpreis beträgt in dem Markt unserer Mandantin [REDACTED] €/m² und damit über ein Drittel mehr.</p> <p>Dieser Quadratmeterpreis entspricht auch der tatsächlichen Marktlage. Der in dem Pilotverfahren angesetzte Quadratmeterpreis in Höhe von [REDACTED] €/m² ist nicht marktüblich und kommt nur deshalb zustande, weil sowohl Eigentümer als auch Nutzer des Grundstücks ein Konzern war. Die uns von unserer Mandantin überlassenen Mieteinnahmeübersichten von in Hamburg gelegen [REDACTED]-Märkten überreichen wir Ihnen als Anlage 2 zu diesem Schreiben.</p> <p>Hieraus ergibt sich, dass - den Bodenwert noch nicht berücksichtigt - der unserer Mandantin zustehende Entschädigungsanspruch aus § 42 Abs. 3 BauGB mindestens ein Drittel bis die Hälfte über dem im Pilotverfahren angenommenen Anspruch von [REDACTED] € liegt. Berücksichtigt man zudem den Bodenwert, wird die Wertminderung in dieser Lage im Vergleich zum Pilotverfahren noch höher ausfallen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Ziffer 4.17</p>
3.5	<p>Einzelhandelsausschluss</p> <p>Abschließend betonen wir aber nochmals ausdrücklich, dass das Ziel unserer Mandantin nicht die Geltendmachung des Planentschädigungsanspruchs ist. Unsere Mandantin möchte nach wie vor ihr Interesse an einer Lebensmitteleinzelhandelsnutzung auf Ihrem Grundstück</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffern 4.5 - 4.17</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	im Bebauungsplan berücksichtigt sehen. Wir bitten Sie daher, entsprechend den im vorherigen Schreiben genannten Beispielen im Bezirk Wandsbek, das Grundstück unserer Mandantin aus den neu festzusetzenden Ausschlusswirkungen nach § 1 Abs. 5 und 1 Abs. 9 BauNVO herauszunehmen.	

Stellungnahmen zur ersten öffentlichen Auslegung vom 31.08.2016 bis zum 30.09.2016		
4.0	Volksparkstraße ■ Einzelstellungnahme (RA)	
4.1	<p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Volksparkstraße ■ 22525 Hamburg, Flurstück ■ in der Gemarkung Stellingen, auf dem sie seit dem Jahr 2013 einen Lebensmitteldiscounter betreibt. Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Stellingen 6, festgestellt am 03.07.1967, der es als GE MAX III-Gebiet - Gewerbegebiet mit maximal 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze - mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,6, einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 2.000 qm und nicht überbaubaren Flächen in 7m Breite vor der Baugrenze ausweist.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion haben wir bereits mit Schreiben vom 28.11.2014 und anschließend noch einmal mit Schreiben vom 29.06.2015 in groben Zügen unsere Einwendungen gegen die damalige Entwurfsfassung des Bebauungsplans Stellingen 67 vorgebracht. Wir verweisen insoweit auf diese Schriftsätze, so dass die eingegangenen Anregungen nunmehr als Teil des Rechtssetzungsverfahrens anzusehen sind.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.2	<p>Rechtswidrigkeit des B-Plan-Entwurfs</p> <p>Des Weiteren geben wir namens und im Auftrage unserer Mandantin zu dem derzeit im öffentlichen Auslegungsverfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 unter ausdrücklichem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO folgende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab:</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben und ist daher rechtswidrig.</p> <p>Die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich aus Verstößen gegen die baugesetzlichen Gebote der Erforderlichkeit (1.) sowie der gerechten Abwägung (2.). Bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans stehen unserer Mandantin Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB zu (3.).</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffern 4.5 - 4.17</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
4.3	<p>Erforderlichkeit</p> <p>1. Verstoß gegen das Gebot der Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 verletzt das Gebot der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffern 4.5 - 4.6</p>
4.4	<p>Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden 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. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 121. EL Mai 2016, § 1 Rn. 30).</p> <p>Ob eine Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, hängt nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange zur Rechtfertigung der Planung. Fehlt es hieran, so fehlt es an der Erforderlichkeit (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, Az.: 4 BN 15/99).</p> <p>Denn es muss unterschieden werden zwischen den Belangen, die die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB begründen und zum Anlass genommen werden, eine Planung aufzugreifen, und der Frage, ob und inwieweit diese Belange sich ganz oder teilweise gegenüber entgegenstehenden Gründen nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB durchsetzen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 121. EL Mai 2016, § 1 Rn.33).</p> <p>Die Merkmale dieser Erforderlichkeit erschließen sich aus den begrifflichen Zusammenhängen und dem Normzusammenhang mit den weiteren Vorschriften des § 1 BauGB und anderen Bestimmungen des BauGB. Einbezogen in die so verstandene „Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ ist die Gesamtheit der insbesondere nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB maßgeblichen planungsrechtlichen Grundsätze. Deren Ausgestaltung wirkt sich auf die Erforderlichkeit der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aus (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 121. EL Mai 2016, § 1 Rn. 31).</p> <p>Ausreichend und erforderlich ist daher eine Planung, der ein entsprechendes öffentliches Interesse zugrunde liegt, d.h. dass das daraus entwickelte Konzept bodenrechtlich begründet ist und nach den Maßstäben des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB von vornherein nicht als undurchführbar erscheint, sie somit „vernünftigerweise“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>geboten ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 09.06.1978, Az.: IV C 54.75; Urteil vom 07.07.1978, Az.: IV C 79.76; Beschluss vom 16.07.1981, Az.: 4 B 96/81; Urteil vom 22.01.1993, Az.: 8 C 46/91) und für die Planung insgesamt entsprechend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange angeführt werden können (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, Az.: IV C 105.66).</p> <p>§ 1 Abs. 3 BauGB ist insbesondere verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag und deshalb gegen das Gebot der Erforderlichkeit der Planung verstößt. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines In-Kraft-Tretens dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen, ist danach nichtig. Eine Planung, deren Umsetzung objektiv vor nicht überwindbaren Hindernissen steht, verfehlt ihren gestaltenden Auftrag (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.05.1998, Az.: 4 A 9/97). In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 BauGB der Bauleitplanung dem Grunde nach, d. h. in grundsätzlicher Hinsicht eine erste, strikt bindende Schranke. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, Az.: 4 CN 14/00).</p>	
4.5	<p>Vollzugsfähigkeit</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 ist mangels Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam, weil seiner Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse tatsächlicher Art entgegenstehen. Der bestehende Lebensmitteldiscounter ist für die nächsten ■ Jahre fest vermietet und zudem besteht noch eine vertragliche Verlängerungsoption für weitere ■ Jahre, so dass die geplante Ausweisung in den nächsten ■ Jahren aus tatsächlichen Gründen schon nicht umgesetzt werden kann.</p> <p>Zudem wurde östlich der Straße Kamerbalken vermehrt Wohnnutzung genehmigt. Die Wohnbebauung erstreckt sich von der Alten Volksparkstraße bis zum Wendehammer in der Stichstraße Kamerbalken. Im Kamerbalken 18-22 (Flurstücke 715, 742, 2026) sowie in der Alten Volksparkstraße 32 (Flurstück 2145) befinden sich vier eingeschossige Einfamilienhäuser. Das Grundstück Kamerbalken 16a, b, Flurstück 714 ist mit einem dreigeschossigen Wohngebäude bebaut. Im Kamerbalken 10-14 (Flurstück 713) befindet sich in einem dreigeschossigen Gebäude neben einem Wachdienst</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Beim Bebauungsplan Stellingen 67 handelt es sich um einen Angebotsplan, der langfristig umsetzbar ist.</p> <p>Die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans wird grundsätzlich nicht allein dadurch in Frage gestellt, dass seine Festsetzungen mit den bestehenden tatsächlichen Verhältnissen im Plangebiet nicht (voll) übereinstimmen. Denn die Planungsbefugnis der Gemeinde umfasst auch das Recht, sich im Interesse der langfristigen städtebaulichen Entwicklung eines Gebiets über die tatsächlichen Verhältnisse hinwegzusetzen (vgl. BVerwG, Ur. v. 31.8.2000 - 4 CN 6.99 - BVerwGE 112, 41; VGH Bad.-Württ., Ur. v. 10.7.2014 - 8 S 1202/12 -; Ur. v. 6.2.2014 - 3 S 207/13 - VBIBW 2015, 37; vgl. auch BayVGH, Ur. v. 13.11.2013 - 1 N 11.2263 - juris).</p> <p>Was im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans Stellingen 67 ist es, Flächen für klassische Gewerbebetriebe zu sichern und bereitzuhalten. Zur Erreichung dieses Ziels und zum Schutz des Stadtteilzentrums Stellingen östlich des Plangebiets um die Kreu-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>und Büros auch eine Wohnung. Das Grundstück Alte Volksparkstraße 24 weist neben Lager und Büros auch eine Hausmeisterwohnung auf. Vor dem Hintergrund der angeführten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet ist eine gewerbliche Nutzung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen.</p> <p>Im Übrigen befinden sich auch westlich der Straße Kamerbalken auf dem Grundstück Volksparkstraße 40, 40a, Flurstück 720 ein eingeschossiges und ein zweigeschossiges Wohngebäude. Außerdem sind die Flurstücke 830 und 831 mit zwei eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 .in der vorliegenden Fassung ist deshalb nicht vollzugsfähig, so dass er das Gebot der Erforderlichkeit aus§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verletzt.</p>	<p>zung Kieler Straße/Sportplatzring sollen Einzelhandelsnutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen und die Bundesautobahn A7 sowie der Fluglärmbelastung ist das Plangebiet nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Durch den Bebauungsplan wird so an städtebaulich sinnvoller Stelle das Flächenangebot für Gewerbetreibende gesteigert und ein Beitrag zum Ausgleich von Gewerbeflächenverlusten an anderen Stellen im Bezirk Eimsbüttel geleistet.</p> <p>Die planerische Zielsetzung des Bebauungsplans folgt insbesondere hinsichtlich des Einzelhandelsausschlusses den im BauGB verankerten Planungsleitsätzen § 1 Absatz 6 Nr. 4 und 8a, wonach der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Ohne Aufstellung des Bebauungsplans Stellingen 67 könnte das hamburgische Zentrensystem in seiner Stabilität gefährdet werden, da der Einzelhandel in dem Bereich in einem unverträglichen Ausmaß weiter ausgebaut werden könnte.</p> <p>Da ein Bebauungsplan gemäß § 1 Absatz 3 BauGB aufzustellen ist, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, bleibt dem plangebenden Bezirk hier keine Handlungsalternative zur Sicherung der planerischen Zielvorstellungen.</p> <p>Eine vermeintliche Vollzugsunfähigkeit ergibt sich nicht daraus, dass die im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen und der bestehende Lebensmitteldiscounter ihren Standort in absehbarer Zeit nicht aufgeben. Es gehört zu den der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit übertragenen Aufgaben, erkannte städtebauliche Missstände oder sich abzeichnende städtebauliche Fehlentwicklungen in bebauten Bereichen zu beseitigen beziehungsweise ihnen entgegenzuwirken. Die Angebotsplanung ist regelmäßig ein taugliches Mittel für die Umsetzung dieser Aufgabe. Sind Missstände oder Fehlentwicklungen Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans, besteht naturgemäß ein Widerspruch zwischen dem Plankonzept und den bisher zulässigen, bestandsgeschützten Nutzungen, aus denen sich die städtebaulichen Missstände ergeben oder die Raum lassen für die befürchteten städtebaulichen Fehlentwicklungen.</p> <p>Selbst wenn nach dem Plankonzept unerwünschte Nutzungen für einen längeren Zeitraum im Plangebiet fortgeführt werden sollten, steht damit nicht das Plankonzept insgesamt in Frage, da der Bebauungsplan gleichwohl zur gewollten städtebaulichen Ordnung und Ent-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		wicklung beiträgt.
4.6	<p>Einzelhandelsausschluss</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten kann nicht auf § 1 Abs. 5 BauNVO gestützt werden. Der Gesetzgeber lässt zwar eine Feinsteuerung der in den Baugebieten allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung zu. Hierfür ist aber erforderlich, dass besondere städtebauliche Gründe i.S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO dies rechtfertigen. Allein die Gesichtspunkte der Sicherung der Gewerbegebiete für typische Gewerbebetriebe und des Schutzes der zentralen Standorte führen nicht dazu, dass die Voraussetzungen einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gegeben sind. Vielmehr fehlt es an hinreichenden Feststellungen zur Notwendigkeit der Feinsteuerung, weil keine Untersuchung ange stellt wurde, von welchem Warenangebot im Plangebiet eine Gefährdung der zentralen Standorte ausgeht. Stattdessen wurde lediglich pauschal ein Einzelhandelsausschluss festgesetzt. Die Annahme, dass von dem Lebensmit teldiscounter auf dem Grundstück unserer Mandantin eine dauerhafte, gefährdende Wirkung auf die Entwicklung des Stadtteilzentrums Stellingen ausgehe, liegt fern. Dazu wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 auf Seite 29 ausgeführt:</p> <p><i>„Der in der Volksparkstraße 34 vorhandene und 2013 genehmigte Lebensmitteldiscounter hat Bestandsschutz und wird planungsrechtlich nicht gesichert. Eine planungsrechtliche Sicherung an diesem Standort in der Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Stellingen wäre geeignet, die Entwicklung des Stadtteilzentrums Stellingen dauerhaft zu gefährden. Die perspektivische Aufgabe der Einzelhandelsnutzung wird daher an diesem Standort als die langfristig richtige Entwicklung beurteilt.</i></p> <p><i>In dem Gebiet ist zudem keine für eine Nahversorgung maßgebliche Bevölkerung vorhanden und planungsrechtlich nicht vorgesehen. Die Tragfähigkeit einer Einzelhandelsnutzung aus dem Quartier für das Quartier ist nicht gegeben und es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsnutzungen maßgeblich auf Kaufkraft aus anderen Gebieten angewiesen sind. Aus diesem Grund wird sämtliche Nahversorgung ausgeschlossen.“</i></p> <p>Durch den Einzelhandelsausschluss wird das Stadtteilzentrum Stellingen östlich des Plangebiets um die Kreuzung Kieler Straße/Sportplatzring nicht gestärkt. Es ist in keiner Weise nachgewiesen, dass sich dort aufgrund des Einzelhandelsausschlusses im streitgegenständlichen Bebauungsplan weiterer Einzelhandel ansiedeln wird. Darüber hinaus wird das</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die städtebauliche Begründung für den Ausschluss von Einzelhandel fußt auf übergreifenden, politisch beschlossenen Zielsetzungen. Die am 23. Januar 2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ erfüllen gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan die Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.</p> <p>Die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ sollen einheitliche Kriterien für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Hamburg gewährleisten.</p> <p>Zur Sicherung einer ausgewogenen und attraktiven Versorgung der Bevölkerung im ganzen Stadtgebiet soll der Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) konzentriert werden. Zum Schutz dieser Zentren ist eine Einschränkung der Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentren erforderlich.</p> <p>In nicht wesentlich durch Einzelhandel vorgeprägten Gewerbegebieten sollen jegliche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Gewerblich geprägte Verkaufsstätten wie z.B. Autohäuser mit Werkstattbetrieb sowie untergeordnete Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Das am 16. Dezember 2010 durch die Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossene „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel“ stellt den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Stellingen östlich des Plangebiets um die Kreuzung Kieler Straße/Sportplatzring dar.</p> <p>Es entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. insb. Ur t. v. 26.3.2009, BVerwGE 133, 310, 314 f. m.w.N.; OVG Münster, Ur t. v. 13.10.2011, 2 D 119/09.NE, juris Rn. 61; aktuell z.B. Tünnesen-Harms, NVwZ 2012, 1298 ff.), dass eine Gemeinde im Rahmen des ihr zustehenden planerischen Ermessens entscheiden kann, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Wünscht sie dieses nicht, ist es ihr nach § 1 Absatz 3 BauGB nicht verwehrt, auf der Basis des § 1 Absatz 5 BauNVO auch ein Gewerbegebiet unter Ausschluss dieser Nutzungsart festzusetzen (vgl. bereits BVerwG, Beschl. v. 11.5.1999, Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 27). Die Stärkung oder Sicherung der Zentren durch die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren der Gemeinde stellt dabei ein Ziel dar, das den Ausschluss von</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Stadtteilzentrum Stellingen durch einen einzelnen Lebensmitteldiscounter nicht gefährdet.</p>	<p>Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen rechtfertigen kann. Besteht eine derartige abstrakte, generelle Zielsetzung zum Schutz aller Zentren, bedarf der Ausschluss des Einzelhandels, anders als bei einem nur zum Schutz eines Zentrums erfolgenden Einzelhandelsausschlusses (BVerwG, Ur. v. 26.3. 2009, a.a.O., 315), regelmäßig keiner Ermittlung der konkret zentrenschädlichen Sortimente.</p> <p>Die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ sind als Gesamtkonzept in der Lage, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen. In Verbindung mit dem „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel“ bedarf es daher auf der Ebene des Bebauungsplans, der dieses Gesamtkonzept für einen bestimmten Bereich umsetzen soll, keiner weiteren Untersuchungen.</p>
4.7	<p>Abwägungsgebot 2. Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB Der Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 leidet aus mehreren Gründen auch an Abwägungsfehlern, die ihn rechtsunwirksam machen. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffern 4.8 - 4.16</p>
4.8	<p>Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung. Es ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.04.1969, Az.: IV C 6.68; Urteil vom 12.12.1969, Az.: IV C 105.66; Urteil vom 05.07.1974, Az.: IV C 50.72; BGH, Urteil vom 30.01.1975, Az.: III ZR 18/72; Urteil vom 28.05.1976, Az.: III ZR 137/74). Die Beachtung des Abwägungsgebots ist grundsätzlich Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bauleitplan. Dem Abwägungsgebot kommt weiterhin eine zentrale Aufgabe dadurch zu, dass der Bebauungsplan eine Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG trifft und die Abwägung die öffentlichen und privaten Belange mit denen der betroffenen Eigentümer zu einem gerechten Ausgleich zu bringen hat (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 121. EL Mai 2016, § 1 Rn. 179).</p> <p>Die rechtsstaatlichen Grundsätzen genügende Bauleitplanung kann auf der Grundlage entsprechender Gesetze privates Eigentum neu bewerten und gegebenenfalls auch in verfassungsrechtlich geschützte Rechte eingreifen. In der Bauleitplanung konkretisiert sich daher die dem Gesetzgeber zukommende Inhalts- und Schrankenbestimmung in Art. 14 Abs. 1 Satz 2</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eigentumsbelange sind ohne Zweifel stets abwägungsrelevant. Ihnen werden hier jedoch zum Wohl der Allgemeinheit übergeordnete Ziele (gesamtsstädtische Entwicklung und Ordnung, verbrauchernahe Versorgung) entgegengehalten. Die Planung kann sich insofern auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Absatz 2 GG) berufen.</p> <p>Siehe Ziffern 4.10 - 4.16</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>GG, die in der gemeindlichen Planungsentscheidung ihre Umsetzung finden (vgl. Stüer, Der Bebauungsplan, 4. Aufl., Rn. 656). Aufgrund dieser Eingriffs-, Gestaltungs- und Bewertungsbefugnisse bedarf die Bauleitplanung aber wie jede andere staatliche Planung einer besonderen verfassungsrechtlichen Legitimation, die durch das Abwägungsgebot vermittelt wird (vgl. Stüer, a.a.O.). Die Abwägung bildet somit den eigentlichen Kern der Planungsentscheidung (vgl. Dirnberger in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 1 Rn. 132). Im Abwägungsverfahren sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welche Belange dabei bevorzugt und welche Belange dementsprechend zurückgestellt werden, ist Gegenstand der Abwägung und wird nicht abstrakt vom Gesetz vorgegeben (vgl. Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl. 2016, § 1 Rn. 102). Den öffentlichen Belangen kommt dabei weder insgesamt noch im Einzelnen wegen eines etwaigen besonderen Gewichts ein Vorrang zu. Für jede Bauleitplanung ist vielmehr die jeweils objektive Gewichtung aller von der Planung berührten Belange zu ermitteln (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, Az.: IV C 105.66; Urteil vom 05.07.1974, Az.: IV C 50.72; Urteil vom 01.11.1974, Az.: IV C 38.71).</p>	
4.9	<p>Vorliegend wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abgewogen. Der Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 verstößt zum einen gegen bestandsorientierte Festsetzungen (a.), zum anderen gegen den sog. Trennungsgrundsatz (b.).</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffern 4.10 - 4.16</p>
4.10	<p>Bestandsschutz</p> <p>a. Verstoß gegen bestandsorientierte Festsetzungen</p> <p>Das Abwägungsergebnis führt zu einer unverhältnismäßigen Belastung der privaten Belange, weil unsere Mandantin einen Anspruch darauf hat, dass die geplante Einschränkung in Form des Einzelhandelsausschlusses nicht für ihr Grundstück festgesetzt wird. Ein vollständiger Einzelhandelsausschluss hat zur Folge, dass der bestehende Lebensmitteldiscounter künftig nur noch im Bestand geschützt wäre. Hiermit wären umfassende Umbaumaßnahmen und Anpassungen an Mieterwünsche gegebenenfalls ausgeschlossen. Außerdem kann unsere Mandantin den bestehenden Markt zukünftig nur an Lebensmittelmärkte vermieten, wenn sie den Bestandsschutz erhalten möchten. Denn bei einem Sortimentenwandel handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, die vom Bestandsschutz</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Einstufung des Standortes innerhalb des hamburgischen Zentrengefüges ist von planerischen Zielvorstellungen abgeleitet und muss nicht zwingend der gegebenen Bestandssituation folgen. Anders als vom Einwender dargestellt, muss bei der Aufstellung nicht lediglich die Bestandssituation nachvollzogen und planungsrechtlich bestätigt werden. Dies würde der verfassungsrechtlich verankerten Planungshoheit der Gemeinde widersprechen. Auch gibt es keinen Planungsgrundsatz, dass die vorhandenen baulichen Nutzungen eines Gebiets auch bei der Überplanung weiterhin zugelassen werden muss (so ausdrücklich BVerwG, Beschl. v. 26.08.2009 – 4 NB 35.09).</p> <p>Ferner ist es nicht Aufgabe der planenden Gemeinde von Amts wegen sich Gedanken über alle möglichen Erweiterungs- und Änderungsabsichten der betroffenen Eigentümer zu machen. Wenn vorhandene Nutzungen überplant</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>nicht mehr gedeckt wäre. Die derzeit zulässige Nutzung wird durch die geplante Ausweisung mithin erheblich eingeschränkt.</p>	<p>werden und damit zukünftig unzulässig werden, ist regelmäßig aber zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissen Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind oder ob die betreffenden Nutzungen bzw. Betriebe auf den bloßen Bestandsschutz (BVerfG, Beschluss vom 15.12.1995 – 1 BvR 1713/92) gesetzt werden sollen. Der passive Bestandsschutz erfasst grundsätzlich nicht Bestands- oder Funktionsänderungen; er erstreckt sich nur auf den genehmigten Bestand und ihre genehmigte Funktion.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 67 erfolgen keine Einschränkungen für die derzeit ausgeübte Nutzung als Lebensmitteldiscounter. Die Folgen für die ausgeübte Nutzung werden als sehr gering eingeschätzt. Nach der aktuellen Bestandserhebung der GMA verfügt der Bezirk Eimsbüttel über zirka 3.000 Einzelhandelsbetriebe. Im Laufe der letzten Jahre seit Bestehen des Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel ist die Anzahl der Anträge für Veränderungen an bestehenden Einzelhandelsbetrieben äußerst gering. Die überwiegende Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe bedarf trotz älteren Baujahrgangs keiner steten Veränderung.</p> <p>Dieser stete Veränderungsbedarf wird auch für den Lebensmitteldiscounter an diesem Standort nicht gesehen. Einerseits wäre eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzung über die bereits vorhandene Geschoßfläche von ■■■■ m² (bzw. ■■■■ m² Verkaufsfläche) auch unzulässig, wenn der Bebauungsplan Stellingen 67 keinen Einzelhandelsausschluss festsetzten würden. Andererseits ist der Standort bereits in der jetzigen Ausprägung zu überdimensioniert für eine reine Nahversorgung. Bei der Umsetzung des neuen Planrechts wird die Bevölkerung in dem Gebiet noch weiter abnehmen und eine Erweiterung des Betriebes kann nur zu Zwecken der besseren Fernversorgung erfolgen. Diese steht jedoch diametral den bestehenden Einzelhandelskonzepten der Stadt Hamburg und des Bezirks Eimsbüttel entgegen.</p> <p>Da es sich hier um ein neues Gebäude handelt, dessen Verkaufsraum stützenfrei ist und die ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■, wird der passive Bestandsschutz, der auch weiterhin Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erlaubt, als ausreichend angesehen.</p>
4.11	<p>Ungleichbehandlung Ein Abwägungsergebnis ist auch fehlerhaft, wenn es nicht den Anforderungen des Gleichheitsgebotes aus Art. 3 Abs. 1 GG entspricht</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Grundsätzlich bedarf jeder Bebauungsplan einer ihm eigenen Abwägung und Entscheidung aus dem jeweiligen Einzelfall heraus. Es gibt bei</p>

Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>(vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 17.06.2010, Az.: 2 E 7/07.N). Der allgemeine Gleichheitssatz ist verletzt, wenn der Plangeber eine Gruppe von Grundstückseigentümern im Vergleich zu anderen Grundstückseigentümern anders behandelt, obwohl zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede von solcher Art und solchem Gewicht bestehen, dass sie die ungleiche Behandlung rechtfertigen können (vgl. BVerfG, Beschluss vom 07.10.1980, BVerfGE 55, 72; Beschluss vom 29.05.1990, BVerfGE 82, 60). So liegt der Fall hier.</p> <p>Denn die Freie und Hansestadt Hamburg hat in vergleichbaren Fällen - beispielsweise im Bezirk Wandsbek - in ähnlicher Weise Grundstücke, auf denen sich bereits lange ein Einzelhandelsbetrieb befunden hat, aus der Einzelhandelsbeschränkung herausgenommen. Es handelt sich dabei z.B. um die Festsetzung für das Grundstück [REDACTED] [REDACTED] im Bebauungsplan Bramfeld 9 vom 26.11.2010 oder um das Grundstück [REDACTED] [REDACTED] im Bebauungsplan Eidelstedt 4/Wandsbek 20 vom 23.02.2010. Diese Beispiele stellen aber keineswegs Einzelfälle im Bezirk Wandsbek dar. Im Rahmen einer umfassenden Planänderung für Gewerbegebiete in den letzten vier bis sechs Jahren hat es mehr als 1 Dutzend Fallkonstellationen gegeben, in denen im Bestand bereits seit Jahren vorhandene Einzelhandelsnutzungen aus den neu festgesetzten Ausschlusswirkungen nach § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO herausgenommen worden sind. Daher hat auch unsere Mandantin bereits vor dem Grundsatz der Gleichbehandlung einen Anspruch auf die Beibehaltung der bisher zulässigen Einzelhandelsnutzung.</p>	<p>Bebauungsplänen keine Einzelfallentscheidung, die Rückschlüsse auf andere vermeintlich ähnliche Entscheidungen zulässt. Mit der vorgebrachten Argumentation und dem Verweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz lassen sich auch viele vergleichbare Beispiele finden, in denen das Baurecht drastischer eingeschränkt worden ist, als im Bebauungsplan Stellingen 67.</p> <p>Im Bezirk Eimsbüttel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Bebauungspläne (auch) aus Gründen der Einzelhandelssteuerung aufgestellt.</p> <p>Auch verfügt der Bezirk Eimsbüttel, anders als andere Bezirke, über ein durch die Bezirksversammlung Eimsbüttel am 16. Dezember 2010 beschlossenes qualifiziertes Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, das die Handlungsanleitung für den Umgang mit dem Einzelhandel im Bezirk gibt.</p> <p>Zudem erfüllen die am 23. Januar 2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan die Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.</p> <p>Diese Weiterentwicklung des Zentrenkonzepts lag zum Zeitpunkt der angeführten Vergleichsfälle noch nicht vor.</p>
4.12	<p>Fremdkörperfestsetzung</p> <p>Zumindest hätten Sie es nicht unterlassen dürfen, zum Schutz des auf dem Grundstück unserer Mandanten niedergelassenen Lebensmitteldiscounters eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO zu treffen. Die Vorschrift hätte es unserer Mandantin ermöglicht, dem ausgeschlossenen Einzelhandelsbetrieb nicht nur passiven, sondern auch einen erweiterten Bestandsschutz zu gewähren, indem in dem Bebauungsplan festgesetzt worden wäre, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen, unzulässig gewordenen baulichen Anlagen der Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Zur Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes bedurfte es der Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO für den Lebensmitteldiscounter auf dem Grundstück unserer</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Absatz 10 Satz 1 BauNVO würde den Zielen des Bebauungsplans Stellingen 67 widersprechen.</p> <p>Da eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzung über die bereits vorhandene Geschosßfläche von [REDACTED] m² (bzw. [REDACTED] m² Verkaufsfläche) auch unzulässig wäre, wenn der Bebauungsplan Stellingen 67 keinen Einzelhandelsausschluss festsetzten würden, und da es sich hier um ein neues Gebäude handelt, dessen Verkaufsraum stützenfrei ist und die [REDACTED] [REDACTED] wird der passive Bestandsschutz, der auch weiterhin Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erlaubt, als ausreichend angesehen.</p> <p>Siehe auch Ziffern 4.6 und 4.10</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Mandantin.	
4.13	<p>Nahversorgung</p> <p>Eine Unverhältnismäßigkeit des Abwägungsergebnisses ist auch darauf zurückzuführen, dass ohne den im Plangebiet niedergelassenen Lebensmitteldiscounter die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung nicht gewährleistet ist, was einen städtebaulichen Missstand zur Folge hat. Neben der bereits dargelegten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets befinden sich in unmittelbarer Nähe südlich der Alten Volksparkstraße / Volksparkstraße Wohngebäude, die einer Nahversorgung bedürfen. Zudem ist eine Gefährdung des Stadtteilzentrums Stellingen durch einen einzelnen Lebensmitteldiscounter nicht zu befürchten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist nur in dem Maße zu berücksichtigen, wie diese durch die vor Ort befindliche Bevölkerung angemessen ist. In dem Bereich des Bebauungsplans leben nach Melderegister 2015 insgesamt 164 Menschen. In dem den besagten Lebensmitteldiscounter direkt gegenüberliegenden Gebiet leben 243 Menschen. Bereits der bestehende Lebensmitteldiscounter ist nur aus der verbrauchernahen Versorgung dieser Menschen nicht wirtschaftlich zu betreiben. Selbst wenn man das Versorgungsgebiet weiter vergrößert, so erhöht sich die Zahl der nahzuversorgenden Menschen nur unwesentlich. Dieses zeigt, dass bereits der bestehende Markt aus rein wirtschaftlichen Gründen darauf angewiesen ist, Zielpersonen außerhalb des Nahversorgungsbereichs anzusprechen.</p> <p>Da ein Großteil der Kunden mit dem Pkw anreist, ist deutlich, dass deren Nahversorgung genauso gut anderswo stattfinden könnte. Übergreifendes städtebauliches Ziel ist jedoch ein Nahversorgungsangebot, das sich nicht an den großen Verkehrsachsen orientiert, sondern wohnortnah auch für weniger mobile Teile der Bevölkerung erreichbar ist. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche begrenzt werden. Das Planungsziel des Bebauungsplans Stellingen 67 sieht die Ausweisung als Gewerbegebiet vor. In diesem Zuge sollen perspektivisch die Wohnnutzungen zugunsten einer gewerblichen Entwicklung aufgegeben werden und die nahzuversorgende Bevölkerung wird sich weiter reduzieren.</p> <p>Das Plangebiet liegt zudem im unmittelbaren Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Stellingen, so dass eine ausreichende Nahversorgung in diesem Bereich gewährleistet ist.</p> <p>Siehe auch Ziffer 4.6</p>
4.14	<p>Trennungsgrundsatz</p> <p>b. Verstoß gegen Trennungsgrundsatz</p> <p>Weiterhin führt das Abwägungsergebnis zu einem Verstoß gegen den sog. Trennungsgrundsatz, weil störintensiv Gewerbegebiete an schutzbedürftige Wohngebiete grenzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffer 4.16</p>
4.15	<p>Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, zu denen auch die Aufstellung von Bebauungsplänen gehört, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung. Daraus folgt, dass Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen und die ihrem Wesen nach umgebungsbelastenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie Gebiete mit anderen emittierenden Anlagen nicht nebeneinander liegen sollen (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974, Az.: IV C 50.72).</p> <p>Es ist zwar zu berücksichtigen, dass dieser Grundsatz nicht uneingeschränkt gilt, sondern § 50 Satz 1 BImSchG ein sogenanntes Optimierungsgebot darstellt, das eine die planerische Gestaltungsfreiheit einschränkende Gewichtsvorgabe beinhaltet, sich aber der Abwägung mit anderen Belangen stellen muss und im Konflikt mit diesen auch im Einzelfall zurücktreten kann. Vom Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind demnach Ausnahmen zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012, Az. : 4 CN 3/11).</p>	
4.16	<p>Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass der Trennungsgrundsatz wie vorliegend nicht berücksichtigt wird.</p> <p>Die Festsetzung eines Gewerbegebietes unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits im Plangebiet vorhandenen und nach geltendem Planrecht zulässigen Wohnnutzungen insbesondere entlang der östlichen Seite der Straße Kamerbalken und zu den auf den gegenüberliegenden Straßenseiten der Kieler Straße, Alte Volksparkstraße und Volksparkstraße an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen stellt einen Verstoß gegen das Trennungsgebot des § 50 Satz 1 BImSchG dar. Es ist davon auszugehen, dass die vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen ein solches Störpotenzial aufweisen werden, dass selbst durch die vorgenommene Emissionskontingentierung in Bezug auf den Gewerbelärm keine gesunden Wohnverhältnisse für die Wohnnutzungen gewährleistet werden können. Durch den festgesetzten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird sich noch eine zusätzliche abwägungserhebliche Verschärfung des Nut-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Baugrundstücke westlich der Straße Kamerbalken waren in den bisher geltenden Bebauungsplänen Stellingen 6 und Stellingen 13 bereits als Gewerbegebiete festgesetzt.</p> <p>Die Baugrundstücke östlich der Straße Kamerbalken waren im bisher geltenden Bebauungsplan Stellingen 6 als Kerngebiet bzw. im Baustufenplan Stellingen-Langenfelde als Wohngebiete oder Mischgebiet festgesetzt. Mit Ausnahme eines Streifens entlang der östlichen Seite der Straße Kamerbalken hat sich in diesem Bereich aber keine Wohnbebauung entwickelt, so dass auch dort im Bestand eine gewerbliche Nutzung vorherrschend ist.</p> <p>Hinsichtlich der Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets sowie auf der östlichen Seite der Straße Kameralken liegt eine bereits im Bestand vorhandene Gemengelagensituation vor, für die schon bisher das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme galt.</p> <p>Da hier eine Trennung der sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen nicht möglich ist, strebt der Bebauungsplan mit der vorgenom-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>zungskonfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe ergeben.</p> <p>Insofern führt die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit Einzelhandelsausschluss im Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 unter Nichtberücksichtigung des Trennungsgebots zu einem beachtlichen Abwägungsmangel im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.</p>	<p>menen Emissionskontingentierung die bestmögliche Lösung an.</p> <p>Die Emissionskontingentierung wurde so vorgenommen, dass die unter Berücksichtigung der vorhandenen Gemengelagensituation jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets eingehalten werden bzw. maximal um das gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm bei vorhandener Vorbelastung zulässige Maß von bis zu 1 dB(A) überschritten werden. Für die vorhandenen und nach bisher geltendem Planrecht zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets entlang der östlichen Seite der Straße Kamerbalken wurde die Kontingentierung so vorgenommen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an der zu schützenden Wohnbebauung für die Dauer des Bestandes eingehalten werden.</p> <p>Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente sind für die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets und auf der östlichen Seite der Straße Kamerbalken in Bezug auf den Gewerbelärm gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verschärft sich der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe nicht, da die festgesetzten Emissionskontingente unabhängig von der jeweiligen gewerblichen Nutzung eingehalten werden müssen.</p> <p>Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Schalltechnische Untersuchung zeigt vielmehr, dass der vorhandene Lebensmittel-discounter in der Volksparkstraße ■ bereits im Bestand aufgrund seiner großen Stellplatzanlage und Öffnungszeit bis 22 Uhr Überschreitungen des maximal zulässigen Beurteilungspegelanteils im Nachtzeitraum aufweist.</p>
4.17	<p>Entschädigungsanspruch</p> <p>3. Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 BauGB</p> <p>Der Einzelhandelsausschluss im Bebauungsplanentwurf Stellingen 67 ist in keinem Fall mit den Rechten unserer Mandantin als Grundstückseigentümerin des Grundstücks Volksparkstraße 34 vereinbar. Sofern der Bebauungsplan Stellingen 67 in der zur Zeit ausliegenden Fassung in Kraft treten sollte, stehen unserer Mandantin durch die Änderung der zulässigen Nutzung ihres Grundstücks Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB zu. Danach kann der Eigentümer eines Grundstücks eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks geändert wird und dadurch ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich hinsichtlich des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird ein mehr als 7 Jahre alter Bebauungsplan geändert oder neu aufgestellt, so regelt sich der Anspruch auf Entschädigung nach § 42 Absatz 3 BauGB.</p> <p>Ob eine entschädigungspflichtige Beeinträchtigung im Sinne von § 42 Absatz 3 BauGB vorliegt, ist insoweit fraglich, da ein Bebauungsplan lediglich die Bodennutzbarkeit im Hinblick auf künftige Vorhaben regelt und der eigentumsrechtliche Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung während ihrer gesamten Dauer erhalten bleibt (vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): <i>Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</i>, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 165).</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 67 erfolgen keine Einschränkungen</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Grundstückswertes nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der Nutzbarkeit ergibt.</p> <p>Die Herabzonung des Grundstücks unserer Mandantin in eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung ohne Einzelhandel ist mit einem erheblichen Wertverlust des Grundstücks unserer Mandantin verbunden. Das Ihnen bereits zur Verfügung gestellte Verkehrswertgutachten des für die Bewertung von Grundstücken öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen [REDACTED] vom 07.11.2014 ergab, dass es durch die geplante Ausweisung zu einer erheblichen Wertveränderung des Grundstücks kommt. Bei der derzeitigen zulässigen Nutzung ist das Grundstück [REDACTED] € wert. Bei einem Ausschluss der Einzelhandelsnutzung beträgt der Grundstückswert dann nur noch [REDACTED] €, so dass mit der geplanten Herabzonung ein Wertverlust in Höhe von [REDACTED] € einhergeht.</p> <p>Wie bereits in unserem Schreiben vom 29.06.2015 ausführlich dargelegt, auf das wir hiermit noch einmal ausdrücklich verweisen, ist auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg der Auffassung, dass mit dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzung für diejenigen Grundstücke, bei denen die Einzelhandelsnutzung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits verwirklicht worden ist, der genannte Planentschädigungsanspruch aus § 42 Abs. 2 BauGB besteht.</p>	<p>für die derzeit ausgeübte Nutzung als Lebensmitteldiscounter. Der Bestandsschutz genießende Lebensmitteldiscounter kann weiterhin genutzt werden. Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind weiterhin erlaubt.</p> <p>Da es sich hier zudem um ein neues Gebäude handelt, dessen Verkaufsraum stützenfrei ist und die [REDACTED] besteht innerhalb des vorhandenen Gebäudes ausreichend Spielraum für einen möglichen Veränderungsbedarf.</p> <p>Zudem ist durch das neue Planrecht künftig eine deutlich bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich, da sich die zulässige Geschossfläche um 50 % von 1,6 auf 2,4 erhöht. Dies ist bei der Ermittlung des Werts des Grundstücks zu berücksichtigen.</p> <p>Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Absatz 3 BauGB können jedoch nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Deren Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich. Die abschließende Klärung eines Entschädigungsanspruchs dem Grunde und der Höhe nach ist von vielen Einzelfallfragen abhängig, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht verlässlich abschließend geklärt werden können.</p> <p>Der Bebauungsplan Stellingen 67 wird auch ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche aufgestellt, da die für die Aufstellung sprechenden Belange überwiegen. Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht konkret zu erwarten sind, würde dies aufgrund der Bedeutung der Zentren zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans führen.</p> <p>Entschädigungsansprüche nach § 42 Absatz 3 BauGB können schriftlich beim Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Fachreferat 451, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg, beantragt werden.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
4.18	<p>Normenkontrolle</p> <p>Insgesamt bestehen somit erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf Stellingen 67. Sollte der Bebauungsplan in der jetzt ausliegenden Fassung tatsächlich in Kraft treten, wird er einer gerichtlichen Normenkontrolle nicht standhalten.</p> <p>Rein vorsorglich teilen wir daher mit, dass wir im Falle des Inkrafttretens des Bebauungsplans Stellingen 67 die Wirksamkeit des Bebauungsplans im Rahmen einer Normenkontrolle überprüfen lassen werden. Unabhängig davon behalten wir uns ausdrücklich die Geltendma-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Ziffern 4.5 - 4.17</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	chung von Entschädigungsansprüchen vor.	
5.0	Kamerbalken ■ Einzelstellungnahme	
5.1	<p>Wertverlust Seit November 2011 bin ich Eigentümerin einer Wohnung im Kamerbalken ■ 22525 Hamburg. Ich befürchte, wenn das bisherige Wohn- und Mischgebiet komplett als Gewerbegebiet ernannt wird, die Immobilie an Wert verliert. Unter der Verordnung § 1 (3) S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und unter der Begründung Nr. 5 und Nr. 5.1. finden Sie die Anmerkung auch über den Kamerbalken. Jegliche Veränderungen der Immobilien (z. B. Wiederaufbau nach Brand oder Erweiterung des Grundstücks usw.) sind aufgrund dieser Erklärung (Gewerbegebiet) nicht zulässig. Dadurch verlieren die Immobilien in dem ernannten Gewerbegebiet einen enormen Wert und man kann diese Immobilien nicht mehr für den bisherigen Verkehrswert verkaufen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen östlich der Straße Kamerbalken sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen und die Bundesautobahn A7 sowie der Fluglärmbelastung nicht dauerhaft für eine Wohnnutzung geeignet. Der hochverdichtete Bezirk Eimsbüttel hat zudem nur wenige Gewerbe- und Industriegebiete. Durch den Bebauungsplan wird an städtebaulich sinnvoller Stelle das Flächenangebot für Gewerbetreibende gesteigert und ein Beitrag zum Ausgleich von Gewerbeflächenverlusten an anderen Stellen im Bezirk Eimsbüttel geleistet. Ein mögliches Interesse der privaten Grundstückseigentümer an einer Erweiterung ihrer Wohngebäude oder an der Neuerrichtung von Wohngebäuden wird dem stadtentwicklungspolitischen Belang der Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen untergeordnet. Vor dem Hintergrund der planerischen Maßgabe zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die hier verfolgte planungsrechtliche Aufgabe der Wohnnutzungen langfristig als richtige Entwicklung bewertet. Die vorhandenen Wohnnutzungen und -gebäude genießen jedoch Bestandsschutz. Die vorhandene Wohnbebauung kann somit auch weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Auch sind Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterhin erlaubt. Hinsichtlich des Gewerbelärms befanden sich die vorhandenen Wohngrundstücke im Kamerbalken bereits im Bestand in einer historisch gewachsenen Gemengelagesituation, die gegenseitige Rücksichtnahme erforderte. Die Emissionskontingentierung wurde so vorgenommen, dass für die vorhandene schutzbedürftige Wohnbebauung entlang der östlichen Seite der Straße Kamerbalken die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete für die Dauer des Bestandes eingehalten werden. In Bezug auf den Gewerbelärm werden so weiterhin gesunde Wohnverhältnisse für die Dauer des Bestandes gesichert. Zudem ist durch das neue Planrecht bei einer Neubebauung auf dem Grundstück künftig die dreifache Geschossfläche zulässig. Dies ist bei der Ermittlung des Werts des Grundstücks zu berücksichtigen.</p>
5.2	<p>Entschädigung Gemäß § 39 und § 42 Baugesetzbuch (BauGB) stehen dem Eigentümer bei Wertminderung der Immobilien Entschädigungen zu, auf dieses</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wird ein mehr als 7 Jahre alter Bebauungsplan geändert oder neu aufgestellt, so regelt sich der</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Recht berufe ich mich und bitte um Prüfung meines Anliegen.	<p>Anspruch auf Entschädigung nach § 42 Absatz 3 BauGB.</p> <p>Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Absatz 3 BauGB können nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Deren Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich. Die abschließende Klärung eines Entschädigungsanspruchs dem Grunde und der Höhe nach ist von vielen Einzelfallfragen abhängig, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht verlässlich abschließend geklärt werden können.</p> <p>Der Bebauungsplan Stellingen 67 wird auch ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche aufgestellt, da die für die Aufstellung sprechenden Belange überwiegen. Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht konkret zu erwarten sind, würde dies aufgrund der Bedeutung der planerischen Maßgabe zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans führen.</p> <p>Entschädigungsansprüche nach § 42 Absatz 3 BauGB können schriftlich beim Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Fachreferat 451, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg, beantragt werden.</p>
6.0	Alte Volksparkstraße ■■■ Einzelstellungnahme	
6.1	<p>Betroffenheit</p> <p>Als Eigentümer 3er Flurgrundstücke in der Alten Volksparkstraße bin ich sowohl mittel als auch unmittelbar von der Veränderung des B-Plans betroffen. Der wirtschaftliche Schaden wird sich auf mehrere ■■■■ EUR belaufen.</p> <p>Die beiden Flurstücke ■■■ (Alte Volksparkstraße ■■■) sind mit einer Halle bebaut, in der ich einen ■■■■ Betrieb führe. Die obere Etage ist an eine ■■■■ Firma vermietet.</p> <p>Die vordere „Hälfte“ ist als Parkplatzfläche an meinen Nachbarn ■■■■ verpachtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Ziffer 6.5</p>
6.2	<p>Schalltechnische Untersuchung</p> <p>Der überwiegende Teil seiner „120“ Stellplätze dient übrigens als Lagerfläche für seine Fahrzeuge, die somit nur selten bewegt werden. Diese Stellflächen als Kundenparkplätze statistisch zu erfassen führt zu einer fehlerhaften, viel zu hoch angesetzten Zahl von Fahrzeugbewegungen im Lärmgutachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Emissionskontingentierung wurde so vorgenommen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets eingehalten werden bzw. maximal um das gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm bei vorhandener Vorbelastung zulässige Maß von bis zu 1 dB(A) überschritten werden. Für die vorhandenen und nach bisher geltendem Planrecht zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets entlang der östlichen Seite der Straße Kamerbalken wurde die Kontingentierung so vorge-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>nommen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an der zu schützenden Wohnbebauung für die Dauer des Bestandes eingehalten werden.</p> <p>Die festgesetzten Emissionskontingente sind somit unabhängig von den durch die vorhandenen Betriebe im Plangebiet verursachten Beurteilungspegeln ermittelt worden.</p> <p>Für die Verträglichkeitsprüfung der Betriebe mit den festgesetzten Emissionskontingenten wurden die Emissionen der Betriebe, die keine Rückmeldung zur durchgeführten Betriebsbefragung abgegeben haben, vom Gutachter zur sicheren Seite hin geschätzt.</p> <p>Die Untersuchung zeigt, dass die zur sicheren Seite hin eingeschätzten Emissionen von [REDACTED] mit den Festsetzungen vereinbar sind, so dass die möglicherweise zu hoch angesetzte Zahl der Fahrzeugbewegungen keine Auswirkungen hat.</p>
6.3	<p>Zulässigkeit von Wohnbebauung</p> <p>Bevor ich das Teilgrundstück an [REDACTED] [REDACTED] verpachtet habe, stand dort ein altes Einfamilienhaus. Dieses mußte wegen Baufälligkeit abgerissen werden. Zu diesem Zeitpunkt habe ich mir ernsthaft Gedanken gemacht, auf dem Teilstück Wohnungen zu bauen.</p> <p>Aufgrund der damaligen Situation durch Autobahn - und Straßenlärm habe ich davon Abstand genommen und für [REDACTED] Jahre den Pachtvertrag mit [REDACTED] [REDACTED] geschlossen. Der Vertrag läuft noch bis [REDACTED]</p> <p>Danach wollte ich abwägen, ob die Autobahnüberdeckung und eine zu erwartende deutlich höhere Bebauung im Bereich der „Glaskästen“ den Lärmschutz zur Kieler Straße verbessert und Wohnungsbau sinnvoll macht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen und die Bundesautobahn A7 sowie der Fluglärmbelastung sind die Flächen nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Der hochverdichtete Bezirk Eimsbüttel hat zudem nur wenige Gewerbe- und Industriegebiete. Durch den Bebauungsplan wird an städtebaulich sinnvoller Stelle das Flächenangebot für Gewerbetreibende gesteigert und ein Beitrag zum Ausgleich von Gewerbeflächenverlusten an anderen Stellen im Bezirk Eimsbüttel geleistet.</p> <p>Ein mögliches Interesse der privaten Grundstückseigentümer an der Neuerrichtung von Wohngebäuden wird dem stadtentwicklungspolitischen Belang der Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen untergeordnet. Vor dem Hintergrund der planerischen Maßgabe zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die hier verfolgte planungsrechtliche Aufgabe der Wohnnutzungen langfristig als richtige Entwicklung bewertet.</p> <p>Da die nach altem Planrecht seit über 60 Jahren zulässige geschlossene Blockrandbebauung entlang der Kieler Straße bis heute nicht umgesetzt wurde und die Autobahnüberdeckung erst nördlich der Kieler Straße beginnt, ist eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation für das Grundstück Alte Volksparkstraße [REDACTED] [REDACTED] nicht absehbar.</p>
6.4	<p>Fluglärm</p> <p>Fluglärm ist aus meiner Sicht kein Hinderungsgrund, da meine Grundstücke maximal in absoluter Randlage des Siedlungsbeschränkungsbereichs 2 des Hamburger Flughafens liegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet liegt gemäß Senatsbeschluss zur Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg (Senatsdrucksache Nr. 96/1261) vom 23. September</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Erhebliche Flächen der neuen Stellingener Mitte befinden sich auch im Siedlungsbeschränkungsbereich 2. Außerdem ist ständige Wohnungsbautätigkeit z.B. im Stellingener Steindamm zu beobachten.</p>	<p>1996 im Siedlungsbeschränkungsbereich 2, in dem das Planrecht geändert werden soll, sofern noch nicht realisiertes Wohnbaurecht vorliegt, das die Größe einer maßvollen Arrondierung überschreitet.</p> <p>Die Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs 2 ist jedoch nicht alleiniger Grund für den planerischen Willen, die Fläche als Gewerbegebiet festzusetzen (siehe Ziffer 6.3).</p> <p>Bei der nördlichen Fläche im Bebauungsplan Stellingen 62 handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung. Aus städtebaulichen Gründen ist für diese von Wohnnutzungen umgebene Fläche eine Neufestsetzung als Gewerbegebiet oder Kerngebiet nicht gewollt, weil dies zu Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft führen würde. Eine gewerbliche Nutzung hätte sich dort nur schwer entwickeln können. Insofern ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im nördlichen Teil des Bebauungsplans Stellingen 62 die sinnvollere Planungsalternative. Dementsprechend hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau in ihrer Sitzung am 18.09.2013 zugestimmt, den Bebauungsplan auf dieser Grundlage einzuleiten.</p> <p>Die Wohnbautätigkeit im Stellingener Steindamm in festgesetzten Wohn- und Mischgebieten widerspricht nicht dem o.a. Senatsbeschluss, da diese Bereiche, im Unterschied zu den Flächen nördlich der Alten Volksparkstraße, bereits überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind.</p>
6.5	<p>Wertverlust Durch die Änderung des B-Plans sehe ich mich massiv eingeschränkt in der Wahlmöglichkeit mein Grundstück zu nutzen. Ich befürchte einen Wertverlust von mindestens ■ .</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird ein mehr als 7 Jahre alter Bebauungsplan geändert oder neu aufgestellt, so regelt sich der Anspruch auf Entschädigung nach § 42 Absatz 3 BauGB.</p> <p>Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich gemäß § 42 Absatz 3 BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Bebauungsplanänderung ergibt.</p> <p>Das Grundstück Alte Volksparkstraße ■ ■ wird derzeit ausschließlich gewerblich genutzt.</p> <p>Zudem ist durch das neue Planrecht bei einer Neubebauung auf dem Grundstück künftig die dreifache Geschossfläche zulässig. Dies ist bei der Ermittlung des Werts des Grundstücks zu berücksichtigen.</p> <p>Der Bebauungsplan Stellingen 67 wird auch ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche aufgestellt, da die für die Aufstellung sprechenden Belange überwiegen.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		Entschädigungsansprüche nach § 42 Absatz 3 BauGB können schriftlich beim Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Fachreferat 451, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg, beantragt werden.
6.6	<p>Bebaubarkeit</p> <p>Die, durch den neuen B-Plan erlaubte, intensivere Bebauung als Wertausgleich anzunehmen, funktioniert bei realistischer Betrachtung nicht.</p> <p>Mein Grundstück ist etwa ■■■ m² groß. Es könnten also ca. ■■■ m² Gewerbefläche ebenerdig gebaut werden.</p> <p>Als Handwerker weiß ich, daß Handwerker und produzierendes Gewerbe ebenerdige preiswerte Nutzfläche bevorzugen.</p> <p>Ich kann die Grundstücke aber nicht mit einer ■■■ m² großen Grundfläche bebauen, da 20 % der Grundstücksfläche Grünfläche sein müssen. Zuwege und Parkplätze (1 großkroniger Baum für 6 Parkplätze) wären somit nicht möglich.</p> <p>Die theoretische Bebaubarkeit ist hiermit ad absurdum geführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan Stellingen 67 setzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 jeweils die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete fest.</p> <p>Durch die Festsetzung des Durchgrünungsanteils von 20 % verringert sich die mögliche GRZ von 0,8 nicht. Zudem sind nach § 9 der Hamburgischen Bauordnung die nicht überbauten Flächen von Grundstücken durch Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten. Die getroffene Festsetzung dient der Konkretisierung der ohnehin vorzunehmenden Bepflanzung.</p> <p>Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen grundsätzlich mitzurechnen.</p> <p>Nach dem bisher geltenden Planrecht (Baustufenplan Stellingen-Langenhof) war das Grundstück Alte Volksparkstraße ■■■ überwiegend als Mischgebiet in zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen, mit einer bebaubaren Fläche von 3/10. Das neue Planrecht ermöglicht demgegenüber mit einer GRZ von 0,8 auch bei Mitanzahlung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen eine bessere ebenerdige Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Durch die Festsetzung einer GFZ von 2,4 ist bei einer Neubebauung im Vergleich zum bisher geltenden Planrecht sogar die dreifache Geschossfläche möglich.</p>
6.7	<p>Auflagen</p> <p>Durch diese und weitere Auflagen wie z.B. Gründächer wird das Bauen verteuert, so daß es fraglich ist, ob Handwerker oder kleines produzierendes Gewerbe die Mieten in so einem Luxusgewerbegebiet überhaupt bezahlen können oder wollen.</p> <p>Die Vorgabe, bezahlbaren Gewerberaum zu schaffen, gelingt mit den Auflagen sicher nicht.</p> <p>Baue ich dann für Leerstand?</p> <p>Als Anwohner begrüße ich die vielen Einschränkungen der Art des Gewerbes (z.B. Ausschluß von Lackierereien, Bäckereien, usw.), aber welches Gewerbe ist dann möglich und erwünscht?</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind erforderlich und üblich, um die nachteiligen Auswirkungen eines möglichen hohen Versiegelungsgrades bei einer festgesetzten GFZ von 0,8 zu kompensieren.</p> <p>Dachbegrünungen führen neben den bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen Vorteilen zu einer längeren Lebensdauer der Dachabdichtung, senken die Energiekosten und mindern die Niederschlagswassergebühr.</p> <p>Das zulässige Nutzungsspektrum in Gewerbegebieten ergibt sich aus § 8 der Baunutzungsverordnung. Demnach dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
		Siehe auch Ziffer 6.6
6.8	<p>Einzelhandelsausschluss</p> <p>Ich kann es nicht nachvollziehen, daß ich durch einen B- Plan massiv in meinen Rechten beschränkt werde, nur um geplanten Einzelhandel zu schützen.</p> <p>Was ist, wenn der Einzelhandel in der Stelling Mitte wirtschaftlich nicht nachhaltig ist. Wird dann unser B-Plan wieder geändert?</p> <p>Der B-Plan bedeutet für die Bewohner westlich der Kieler Straße eine Ungleichbehandlung. Wir sollen in Zukunft unseren Bedarf im Tankstellenkiosk decken, da sogar der Netto nur geduldet ist.</p> <p>Sich zu Fuß oder mit dem Fahrrad in der neuen Mitte Stellingen zu versorgen, bedeutet für uns und unsere Kinder gestreßt die gefährliche Kreuzung überqueren zu müssen.</p> <p>Mit dem Auto die wenigen hundert Meter zurückzulegen, um dann in dem zu erwartenden Verkehrschaos zu stecken ist für uns auch keine Alternative. So werden wir, wie viele andere Stellingler zum Einkaufen in umliegende Stadtteile getrieben.</p> <p>Bei objektiver Betrachtung dient der B-Plan nur den Bauinvestoren (privates Interesse) der Stellingler Mitte.</p> <p>Meine Interessen werden dagegen nicht geachtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das polyzentrische, hierarchische System der zentralen Standorte ist ein Grundelement der ordnungspolitischen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans. Die Entwicklung und Stabilität der zentralen Standorte liegt dabei im besonderen Interesse der Stadtentwicklung.</p> <p>Zur Sicherung einer ausgewogenen und attraktiven Versorgung der Bevölkerung im ganzen Stadtgebiet soll der Einzelhandel auch weiterhin in zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) konzentriert werden. Zum Schutz dieser Zentren ist eine Einschränkung der Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentren erforderlich.</p> <p>Die Errichtung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet würde vor allem das sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Stadtteilzentrum Stellingen stören und dessen Entwicklung gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der vorgebeugt werden soll, zumal im Plangebiet keine für eine Nahversorgung maßgebliche Bevölkerung vorhanden ist.</p> <p>Die Grundstücke in der Alten Volksparkstraße liegen im unmittelbaren Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Stellingen und können sich dort gut versorgen.</p> <p>Überdies genießt der vorhandene Lebensmittel-discounter in der Volksparkstraße 34 Bestandschutz.</p>
6.9	<p>Auswirkungen auf Wohnbebauung Alte Volksparkstraße</p> <p>Noch verheerender sehe ich die Auswirkungen für mein Grundstück ■■■, Alte Volksparkstraße ■■■. Dort wohne ich in einem Einzelhaus mit meiner Familie.</p> <p>An der südlichen Grenze des Grundstücks verläuft die Volksparkstraße. Nach Osten und Westen grenzt es (jetzt noch) an 3 Wohngrundstücke. Im Norden verläuft die Alte Volksparkstraße.</p> <p>Schon jetzt ist die Lärmbelastung durch Kieler Straße und Volksparkstraße am Rande des Erträglichen. Nur aus Richtung Norden (Alte Volksparkstraße) herrscht noch etwas Ruhe, da Honda Petrick und meine eigene Gewerbefläche keinen Lärm verursacht.</p> <p>Die Planung der Verbreiterung der Alten Volksparkstraße belegt, daß auch die Planer ein höheres Verkehrsaufkommen, wahrscheinlich auch durch LKWs, erwarten.</p> <p>Das Gewerbegebiet wird sicherlich mehr Lärm und andere Emissionen erzeugen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseiten der Alten Volksparkstraße befinden sich bereits im Bestand in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben.</p> <p>Die Emissionskontingentierung wurde so vorgenommen, dass für die Wohngebäude in der Alten Volksparkstraße weiterhin ein Schutzanspruch entsprechend eines Allgemeinen Wohngebiets gewährleistet wird, so dass in Bezug auf den Gewerbelärm weiterhin gesunde Wohnverhältnisse bestehen und sich die vorhandene Situation nicht verschlechtert.</p> <p>Zudem sind solche Anlagen und Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen worden, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören.</p> <p>Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche in der Alten Volksparkstraße um einen Meter wurde vorgenommen, um den Gehweg regelkonform anlegen und den vorhandenen Baumstrei-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	Auch hier wird ein rapider Wertverlust meines Grundstückes die Folge sein.	fen verbreitern zu können. Die vorhandene Fahrbahn soll dagegen nicht verbreitert werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Stellingen 67 entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Wohngrundstücke südlich der Alten Volksparkstraße. Ein wesentlicher Wertverlust ist daher nicht zu erwarten.
6.10	<p>Änderung Planrecht südlich Alte Volksparkstraße</p> <p>Zumal nicht einmal eine bessere Bebaubarkeit ähnlich der Stellingener Mitte (Hohe Geschoszahl+ geschlossene Bauweise) von den Planern angedacht wurde.</p> <p>Mit welchem Recht gehen die Planer davon aus, daß die Bewohner der Alten Volksparkstraße auch in Zukunft Wert darauf legen mit dem Verkehrsaufkommen der Volksparkstraße auf der einen und mit dem Gewerbegebiet auf der anderen Seite, das Wohnen in Einzelhäusern weiter zu erhalten.</p> <p>Zumal die Sprinkenhof AG plant, auf dem Gebiet der „Glaskästen“ eine vielgeschossige Bebauung a la' „ugly corner“ zu bauen.</p> <p>Ich würde es begrüßen, wenn der B-Plan (ich kann nur für mein eigenes Grundstück sprechen) in WA III (oder höher) umgeschrieben und damit den beiden östlichen Grundstücken angepaßt wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Grundstücke südlich der Alten Volksparkstraße liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Stellingen 67. Eine Änderung des Planrechts in diesem Bereich ist für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant und müsste geprüft werden.</p> <p>Siehe auch Ziffer 6.9</p>
6.11	<p>Zusammenfassung</p> <p>Durch meine Ausführung ist wohl hinreichend mein Widerspruch gegen den B-Plan 67 begründet, da die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen für mich und meine Familie nicht hinnehmbar sind.</p> <p>Ich soll persönliche Opfer ohne Ausgleich hinnehmen, um Investoren zu schützen.</p> <p>Deshalb fordere ich :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kein absolutes Wohnungsverbot im Plangebiet -Ausgleichszahlungen -Bessere und höhere Bebaubarkeit für Wohnungen im Bereich zwischen Alte Volksparkstraße und Volksparkstraße. 	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Siehe Ziffern 6.3 - 6.10</p>

Stellungnahmen zur Wiederholung der öffentlichen Auslegung vom 30.01.2017 bis zum 28.02.2017		
7.0	Volksparkstraße ■ ■ ■, Einzelstellungnahme	
7.1	<p>Baugrenze Volksparkstraße</p> <p>Besteht die Möglichkeit, die südliche Baugrenze (parallel zur Volksparkstrasse) im Bereich der Grundstücke xx und xx um ca. 4,75 m in Richtung Volksparkstrasse zu verschieben? Begründung: beide Gebäude liegen in diesem Bereich südlich um ca. 4,75 m ausserhalb der</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Entlang der Volksparkstraße und den übrigen Straßen im Plangebiet werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 7 Metern zu den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt, um einer einengenden Wirkung im öffentlichen Raum entgegenzuwirken, eine einheitliche Bau-</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Baugrenze. Bei einer Verschiebung würden beide Gebäude innerhalb der neuen Baugrenze liegen. Es handelt sich hier um ca. 200 m² Grundfläche (70+130 m²).</p>	<p>flucht trotz eines möglichen Flächenbedarfs im sogenannten Vorgartenbereich für z.B. Stellplätze zu begünstigen und um Konflikte zwischen den Gebäudefassaden und der Kronenentwicklung der Straßenbäume zu verringern.</p> <p>Das Maß von 7 Metern entspricht für die Volksparkstraße dem sogenannten Vorgartenbereich des bisher geltenden Bebauungsplans Stellingen 6 und wird weiterhin als städtebaulich sinnvoll und vertretbar angesehen.</p> <p>Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung der Straßenverkehrsfläche und der Beibehaltung des sogenannten Vorgartenbereichs kann der bauliche Bestand nicht vollständig planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Trotzdem ist künftig eine deutlich bessere Ausnutzung der Grundstücke in der Volksparkstraße möglich, da sich durch das neue Planrecht die zulässige Geschossfläche um 50% von 1,6 auf 2,4 erhöht.</p> <p>Die vorhandene Bebauung genießt zudem Bestandsschutz. Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind weiterhin erlaubt.</p> <p>Die genannten öffentlichen Belange werden daher höher gewertet, als die vollständige planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude.</p> <p>Siehe auch Ziffer 1.1</p>
8.0	<p>Alte Volksparkstraße ■-■ Einzelstellungnahme</p>	
8.1	<p>Am 10.10.2016 erhielten Sie meine Stellungnahme in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplans Stellingen 67.</p> <p>Ich wiederhole hiermit meine damalige Stellungnahme, die Ihnen vorliegt und füge noch folgende Punkte hinzu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Ziffern 6.1 - 6.11</p>
8.2	<p>Veränderungen im Umfeld</p> <p>Die Situation für meine Grundstücke Alte Volksparkstraße ■ ■ wird sich in absehbarer Zeit verändern.</p> <p>Auf dem Grund der Sprinkenhof längs der Kieler Straße und wahrscheinlich auch der angrenzenden Grundstücke wird massiver Wohnungsbau geplant.</p> <p>Durch die zu erwartende hohe Bebauung würden später die Messwerte der Lärmemissionen durch den Straßenverkehr deutlich geringer ausfallen.</p> <p>Auch durch die Verbesserung des Lärmschutzes der Autobahn 7.wird eine Verringerung des Lärms bald erreicht.</p> <p>Meine Grundstücke befinden sich genau wie die anderen oben erwähnten Grundstücke ge-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Mögliche Bauvorhaben in Kieler Straße und Alte Volksparkstraße sind bisher weder genehmigt noch beantragt worden.</p> <p>Die vorhandene Lärmsituation ist auch nicht alleiniger Grund für die planerische Entscheidung, die Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln.</p> <p>Die Fläche wird zum einen bereits im Bestand gewerblich genutzt. Zum anderen hat der hochverdichtete Bezirk Eimsbüttel nur wenige Gewerbe- und Industriegebiete. Durch den Bebauungsplan wird ein städtebaulich sinnvoller Stelle das Flächenangebot für Gewerbetreibende gesteigert und ein Beitrag zum Ausgleich von Gewerbeflächenverlusten an anderen Stellen im Bezirk Eimsbüttel geleistet.</p>

**Bebauungsplan-Entwurf Stellingen 67 / Änderung des Flächennutzungsplans F02/15
Auswertung der Stellungnahmen zur den öffentlichen Auslegungen**

Nr.	Adresse, Stellungnahme	Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung
	nauso knapp außerhalb der Siedlungsbeschränkungszone II. Es ist für mich nicht nachvollziehbar, dass auf den Nachbargrund-Nachbargrundstücken Wohnungsbau möglich sein soll und es mir, trotz der zu erwartenden Veränderung, untersagt wird.	Die angesprochenen Grundstücke in der Kieler Straße sind nicht in das Bebauungsplanverfahren miteinbezogen worden, da sie sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Stellingen befinden. Siehe auch Ziffern 6.3, 6.4 und 8.3
8.3	Anpassung schalltechnische Untersuchung Meines Erachtens nach müsste die Bewertung der durchgeführten Lärmmessungen, die für die Entscheidung der zukünftigen Nutzung herangezogen wurde, die oben genannten Veränderungen berücksichtigen und eventuell wiederholt werden.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Abschirmwirkungen der vorhandenen Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die vorgesehenen Lärmschutzanlagen der Bundesautobahn A7 entsprechend der Planfeststellungsunterlagen berücksichtigt. Eine Neuberechnung der schalltechnischen Untersuchung ist nicht erforderlich.
8.4	Änderung in Allgemeines Wohngebiet Ich sehe die Notwendigkeit, den B-Plan der neuen Situation anzupassen. Auf Grund der Randlage im Planungsgebiet sollte und könnte auf meinen Grundstücken sowohl Wohnungsbau als auch Kleingewerbe möglich sein, was durch eine Ausweisung als WA erreichbar wäre.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets würde dem Planungsziel widersprechen. Siehe auch Ziffern 6.3, 6.4 und 8.2