

31.08.2020



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bebauungsplanänderungsverfahren Rahlstedt 78-Volksdorf 25

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuchs vom 26.02.2020 bis
09.04.2020, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7
des Baugesetzbuchs

Rahlstedt 78-Volksdorf 25 1. Änderung - Abwägungstabelle

1.	Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Schneisenstraße, Eingegangen am 09.04.2020	3
2.	Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Ringstraße, Eingegangen am 09.04.2020	12
3.	Stellungnahme, über Rechtsanwalt, GbR, Eingegangen am 09.04.2020.....	16
4.	Stellungnahme, Von-Suppé-Straße, Eingegangen am 09.04.2020.....	25
5.	Stellungnahme, Wilhelm-Beer-Weg, Eingegangen am 09.04.2020.....	62
6.	Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 06.04.2020	62
7.	Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 09.04.2020	69
8.	Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 02.04.2020.....	69
9.	Stellungnahme, Ringstraße, Eingegangen am 08.03.2020	74
10.	Stellungnahme, Von-Suppé-Straße, Eingegangen am 15.03.2020.....	80
11.	Stellungnahme, Waldteufelweg, Eingereicht am 26.03.2020	81
12.	Stellungnahme, Berner Heerweg, Eingereicht am 25.03.2020.....	82
13.	Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 13.03.2020	86
14.	Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 18.03.2020	87
15.	Stellungnahme, Ringstraße, Eingegangen am 17.03.2020	87
16.	Stellungnahme, Heubergerstraße, Eingegangen am 19.03.2020.....	89
17.	Stellungnahme, Linkestraße, Eingegangen am 18.03.2020.....	89
18.	Stellungnahme, Stiefmütterchenweg, Eingegangen am 07.04.2020	90
19.	Stellungnahme, Ringstraße, Eingegangen am 08.04.2020	95
20.	Stellungnahme, Küneckestraße, Eingegangen am 07.04.	97
21.	Stellungnahme, über Rechtsanwalt, k.A, Eingegangen am 07.04.2020.....	98
22.	Stellungnahme, Fehsefeldstraße, Eingegangen am 09.04.2020.....	101
23.	Stellungnahme, Künnekestraße, Eingegangen am 07.04.2020	104
24.	Stellungnahme, Bautzener Platz, Eingegangen am 10.04.2020	105
25.	Stellungnahme, Wegzoll, Eingegangen am 09.04.2020.....	112
26.	Stellungnahme, k.A., Eingegangen am 09.04.2020	114
27.	Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 09.04.2020	115
28.	Stellungnahme, Pusbackstraße, Eingegangen am 26.08.2020.....	119

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Schneisenstraße, Eingegangen am 09.04.2020		
1.1.	Meine Mandantin ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Schneisenstr.	
1.2.	<p>Vorbemerkung</p> <p>Sie hat das Grundstück vor gut 2 Jahren erworben. Die mögliche Bebauung orientierte sich dabei nach dem alten Bebauungsplan. Demnach war eine Bebauung möglich wie sie auf den Grundstücken Schneisenstr. 14, Flurstück 5097 und Schneisenstr. 16, Flurstück 5064, möglich ist. Beide Grundstücke haben den eigentlichen Gedanken des Bebauungsplans aufgenommen und im vorderen Grundstücksbereich visuelle Doppelhäuser errichtet, also Häuser, die formal ein Einzelhaus mit 2 Gebäuden darstellen, aber wie ein Doppelhaus wirken. Die Teilung der Grundstücke ist ideell. Nach dem Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 von 1982 war bisher eine GRZ von 0,2 bis 0,4 je Baugrundstück möglich. Nunmehr wird durch die Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, dass das Grundstück Bauflächenkategorien zuzuordnen ist, sodass die maximale bebaubare Fläche des Grundstücks erheblich beschränkt wird.</p> <p>Im Folgenden möchte ich Ihnen Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft meine rechtlichen Bedenken bezüglich der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 mitteilen. Die vorliegende Änderung des benannten Bebauungsplans ist formell (I.) und materiell rechtswidrig (II.) und verletzt meine Mandantschaft in ihren in Art. 14 des Grundgesetzes (GG) verankerten subjektiven Rechten als Grundstückseigentümer (III.).</p>	<p>Die Vorbemerkungen werden zur Kenntnis genommen</p>
1.3.	<p>Die Bezirksversammlung sei als Verordnungsgeber nicht Zuständig</p> <p>I.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans ist formell rechtswidrig, da der Verordnungsgeber für den Erlass der Änderung nicht zuständig ist. Es ist festzustellen, dass es sich bei dem Bauplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 vom 30. November 1982 um ein Gesetz handelt. Der Senat wird gem. § 3 Abs. 3 Bauleitplanfeststellungsgesetz ermächtigt, gesetzlich festgestellte Bebauungspläne durch Rechtsverordnung zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben.</p> <p>Allerdings können solche Änderungen nur vorgenommen werden, wenn sie nicht als wesentlich zu bezeichnen sind, da anderenfalls gegen die Kompetenzordnung verstoßen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der Weiterübertragungsverordnung Bau vom 8. August 2006 wurde die Befugnis zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplanverfahren auf die Bezirksamter übertragen, sofern die zuständige Bezirksversammlung der Planung zustimmt. Dies gilt auch für als Gesetze erlassene Bebauungspläne.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>würde. Dies verdeutlicht auch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Hamburg. Das Gericht führt in seinem Urteil vom 01. November 2006 zu der Regelung des § 3 Abs. 3 Bauleitplanfeststellungsgesetz Folgendes aus:</p> <p><i>„In den Fällen, in denen durch Gesetz festgesetzte Bebauungspläne lediglich – wie hier - unwesentlich geändert oder nur ergänzt werden, hat der Gesetzgeber darauf verzichtet, diese Änderung bzw. Ergänzung selbst vorzunehmen und insoweit eine Verordnungsermächtigung eingeräumt. Da wesentliche Festsetzungen nicht durch eine Verordnung verändert werden dürfen und lediglich Ergänzungen vorgenommen werden dürfen, stellt diese Regelung sicher, dass die vom Gesetzgeber getroffenen Kernfestsetzungen unangetastet bleiben.“</i> (vgl. Hamburgisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 01. November 2006 – 2 E 7/01.N –, Rn. 36, juris)</p> <p>II. Vorliegend handelt es sich bei der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 um eine wesentliche Änderung, die nur von der Bürgerschaft vorgenommen werden kann, da wesentliche Kernfestsetzungen des Bebauungsplans verändert werden (1.).</p>	
1.4.	<p>Weiterhin verstößt die Änderung gegen den im Grundgesetz verankerten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und gegen den verfassungsrechtlichen allgemeinen Gleichheitssatz (2.). Darüber hinaus weist die Änderung des Bebauungsplans willkürliche Festlegungen auf, die nicht (ausreichend) nachvollziehbar begründet wurden und damit unzulässig in Rechte der Grundstückseigentümer im Sinne des Art. 14 GG eingreifen (2.).</p>	<p>Auf die Anregung wird nachfolgend im Einzelnen eingegangen.</p>
1.5.	<p>Mangelnde Abwägung öffentlicher und privater Belag</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen mithin auch bei Änderungen selbiger sind im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen Belange und die privaten Belange gerecht abzuwägen. Die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer werden in der benannten Änderung des Bebauungsplans nicht hinreichend berücksichtigt. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung sind jedoch nach § 1 Abs. 7 BauGB die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen, vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. März 2017 – 4 BN 25/16 –, juris, Rn. 5.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Der Vorwurf der mangelnden Abwägung bezieht sich im Wesentlichen auf die Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) zu der Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) Aufgrund der Zielsetzung des Plangebers, im Änderungsgebiet die vorhandene Struktur vor einer Verdrängung durch planstörende Häuser zu schützen, wird die bisher geltende Grundflächenzahl (GRZ) durch eine absolute maximale Grundfläche GR ersetzt. Diese festgesetzte maximale Grundfläche, hier</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>175 m², berücksichtigt sowohl die modernen Wohnverhältnisse eines Einfamilienhauses, als auch den auf dem Grundstück ausgeübten Bestand, hier ca. 81 m² für das bestehende Wohngebäude. Somit bleibt das Recht des Eigentümers sein Eigentum zu Nutzen nicht nur gewahrt, sondern es wird auch unter der Berücksichtigung moderner Wohnverhältnisse eine erhebliche Ausbaureserve vorgesehen.</p> <p>Nach bisherigem Planrecht auf der Grundlage der Festgesetzten GRZ von 0,4 und den bestehenden Baugrenzen wäre eine Bebauung von ca. 285 m² möglich gewesen. Derartig große Baufelder führten in der Vergangenheit zum Bau von Häusern, die aus mehreren Gebäuden bestehen und wie klassische Mehrfamilienhäuser wirken. Derartige Gebäude würden den Grundstückswert deutlich erhöhen, sie sind jedoch mit dem Planungsziel, die Einfamilienhausstruktur zu erhalten, nicht zu vereinbaren. Ein Vertrauensschutz auf die Festsetzungen des Bebauungsplans besteht auf Grund des Alters des Bebauungsplans nicht.</p> <p>Der Plangeber erkennt das grundsätzliche Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung des bisherigen Planungszustandes. Jedoch ist dieses – wie die bauliche Entwicklung im Plangebiet zeigt – nicht hinreichend geeignet, auch hier die damaligen und aktuellen Zielsetzungen eines Erhalts der städtebaulich prägenden Einfamilienhausstruktur zu sichern.</p> <p>Daher wird in der Abwägung dem positiven Planungsziel eines Erhalts der typischen prägenden Baustruktur, wie es bereits durch die Planung von 1982 formuliert worden ist, mit zukünftig geeigneteren Festsetzungen und unter Berücksichtigung u.a. der Belange der Grundeigentümer der Vorrang vor der schlichten Beibehaltung des bisherigen planerischen Zustands eingeräumt.</p> <p>In der Abwägung wurde das öffentliche Planungsziel des Erhalts und der Entwicklung des vorhandenen Einfamilienhausgebietes stärker gewichtet</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		als das private Interesse an eine maximale bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Ebenso wurde die Beibehaltung des bisherigen Rechtszustandes höher gewertet.
1.6.	<p>1. Bedeutung Doppelhaus, Bewertung durch die Bürgerschaft</p> <p>Sofern auf Seite 3 in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 ausgeführt wird, dass entscheidende Begriffe wie „Doppelhaus“ nun ausweislich der Begründung anders verstanden und ausgelegt werden, ist dem Verordnungsgeber insofern zuzustimmen, als dass die Rechtsprechung diesen Begriff weiterentwickelt hat. Es liegt dann jedoch in dem Kompetenzbereich der Bürgerschaft, zu entscheiden, ob der Gesetzgeber den Begriff des „Doppelhauses“ nunmehr im Sinne der Rechtsprechung auslegt und entzieht sich somit dem Kompetenzbereich des Verordnungsgebers. Sofern der Verordnungsgeber davon ausgeht, dass die Bürgerschaft diesen Begriff umgangssprachlich verwendete, so kann diese Überlegung nur von der Bürgerschaft vorgenommen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Befassung der Bürgerschaft ist nicht erforderlich. Siehe hierzu die Ausführungen zu 1.3</p> <p>Die Bewertung des Begriffs Doppelhaus erfolgte durch Rechtsprechungen des BVerwG und der Plangeber muss sich entsprechend an diese Urteile halten.</p>
1.7.	<p>2. Weiterhin verstößt die Änderung des Bebauungsplans gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz und greift in die Rechte der Eigentümer im Sinne des Art. 14 des GG ein, indem die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB nicht (ausreichend) berücksichtigt werden.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 von 1982 wird ausgeführt, dass der Anlass der Planung in dem Erhalt des gewachsenen Charakters als Einfamilienhausgebiet liege. Hierzu gehört ausweislich der Begründung aber auch, dass Doppelhäuser vorhanden sind. Durch den Bebauungsplan sollte eine unkontrollierte städtebauliche Entwicklung verhindert werden.</p> <p>Die Erreichung dieses Ziels kann jedoch mit milderem Mitteln verfolgt werden, die eine flexiblere Bebauung der Grundstückseigentümer sicherstellen. Die erheblichen Einschränkungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>Dies ergibt sich zunächst aus dem Umstand, dass die Einteilung der Flächen in den Kategorien A, B und C tiefgreifend in die Rechte</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Inwieweit der Gleichheitsgrundsatz durch die vorliegende Planung verletzt werden würde, wird im Schriftsatz nicht weiter ausgeführt.</p> <p>In die Grundrechte gem. Artikel 14 Eigentum wird durch den Bebauungsplan nicht Unverhältnismäßig eingegriffen, da die durch den Eigentümer ausgeübte Wohnnutzung auch zukünftig ohne jegliche Einschränkungen möglich sein wird. Darüber hinaus ist durch die geplante Festsetzung eine deutliche Erweiterung dieser Wohnnutzung möglich. Ein Vertrauensschutz, dass der Plangeber die Festsetzungen niemals ändert, besteht nicht und wäre mit dem Selbstbestimmungsrecht der Gemeinde (FHH) nicht vereinbar. Änderungen von bestehendem Planrecht sind Teil der Planungshoheit der Gemeinde. Auch schützt das Grundgesetz keine spekulativen Gewinnerwartungen an Grundbesitz.</p> <p>Eine Verletzung der Verhältnismäßig-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der Eigentümer eingreift. Die Begrenzungen der Flächen sind nicht notwendig, um das Ziel des Bebauungsplans eine ungeordnete Entwicklung zu verhindern sicherzustellen.</p>	<p>keit kann bei den gewählten Festsetzungen nicht erkannt werden, insbesondere bleiben die bisher ausgeübten Nutzungen und Nutzungsgröße weiterhin möglich bzw. zulässig. Es wird auch nicht deutlich durch welche „milderen“ Regelungen gegenüber der festgesetzten Grundflächenzahl die Ziele des Bebauungsplans erreicht werden sollen. Im Rahmen der Planerstellung wurden auch andere Festsetzungen, wie z.B. eine Mindestgrundstücksgröße, erörtert. Diese Überlegungen wurden jedoch verworfen, da sie nicht ausreichen zielführend waren, oder Ungleichbehandlungen auslösen würden.</p>
1.8.	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen unabhängig von der Grundstücksfläche begrenzt wird</p> <p>Auf Seite 14 der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass bei Einhaltung der Vorschriften fallweise auch mehrere aneinandergebaute Gebäude als „Einzelhaus“ genehmigt werden und dies teilweise zu maßstabssprengenden und an die vorhandene Struktur nicht angepassten Bauvorhaben führe. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen unabhängig von der Grundstücksfläche begrenzt wird.</p> <p>Hierbei wird insbesondere auch übersehen, dass auch kleinere bauliche Anlagen wie Carports oder Garagen von der Begrenzung umfasst sind. Auch sind Stellplätze und Terrassen im Sinne des § 2 Abs. 1 der Hamburger Bauordnung als bauliche Anlagen beschrieben. Es ist nicht ersichtlich aus welchem Grunde auch diese baulichen Anlagen hiervon mitumfasst sind. Insbesondere, wird dadurch der Sinn und Zweck der Begrenzung maßstabssprengende Gebäude zu verhindern nicht gewährleistet.</p> <p>Dies könnte ausreichend sichergestellt werden, wenn die Fläche der Hauptgebäude auf eine bestimmte Quadratmeterzahl begrenzt würde.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bestimmung der Größe baulicher Anlagen kann nach § 16 Absatz 2 Satz 1 BauNVO durch eine Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen als Höchstmaß baulicher Anlagen bestimmt werden. Es steht dabei dem Plangeber frei die Festsetzungsart zu wählen, die zur Erreichung des Planungsziels die geeignetste ist.</p> <p>Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, jedoch erlaubt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu 50%. Die überbaubare Fläche für Nebenanlagen bei einer GR-Festsetzung von 175 m² beträgt rechnerisch 87,5 m². Innerhalb dieses Maßes lassen sich die üblichen Nebenanlagen problemlos abbilden. Für Terrassen kann gemäß § 2 Nummer 9 Satz 2 eine Überschreitung der Festgesetzten Grundfläche um 30 m² als Höchstmaß zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgeführt werden.</p> <p>Zusätzlich kann nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO im Einzelfall davon abgesehen werden, wenn die Überschreitung zu geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens führt. Dies ist bei einer Umsetzung entsprechend § 2 Nr. 14 der Fall. Aufgrund der dargelegten Regelun-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>gen ist sichergestellt, dass die notwendigen Nebenanlagen auch bei einer GR von 175 m² errichtet werden können.</p> <p>Siehe auch unter Punkt 1.5.</p>
1.9.	<p>Soweit auf Seite 16 die Kriterien für die Bezeichnung der Flächen A, B und C dargestellt werden, können diese nicht überzeugen.</p> <p>Ein Bebauungsplan wird immer für die Zukunft aufgestellt, also auch für eine Zeit nach Abbruch der bestehenden Gebäude. Es ist nicht ersichtlich, warum Grundeigentümer, die bisher davon ausgingen, dass sie dem Bebauungsplangemäß das Grundstück bebauen können, schlechter gestellt werden als diejenigen, die jetzt ein Gebäude errichten und evtl. in 40 oder 50 Jahren ein neues Gebäude errichten wollen. In die Rechte, die sich aus der Baugenehmigung ergeben, würde ein solcher Bebauungsplan nicht eingreifen.</p> <p>Darüber hinaus erscheint die Festlegung der absoluten maximalen Größe der Grundfläche willkürlich. Sofern auf Seite 14 der Begründung zur Änderung ausgeführt wird, dass die Auswertung vorhandener Grundflächen der Bestandsbebauung in dem Planänderungsgebiet ergeben habe, dass die strukturprägenden Gebäudegrößen überwiegend bis zu 175 m², 225 m² und in Einzelfällen 275 m² betragen, wird dies angezweifelt. Es entsteht der Eindruck, dass die Grundstückseigentümer, die sich noch in der Bauungsphase ihres Grundstücks befinden, deutlich in der Flexibilität der Bebauung eingeschränkt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach § 16 Absatz 2 Satz 1 BauNVO kann zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen bestimmt werden. Diese Maßzahl wird entsprechend für die Änderung vorgesehen.</p> <p>Die Einstufung in die verschiedenen Kategorien (A), (B) und (C) erfolgt an Hand der vorhandenen ausgeübten überbauten Grundfläche der Hauptgebäude. Eine Reduzierung der bereits ausgenutzten Fläche ist nicht vorgesehen, da nicht in realisierte Baurechte eingegriffen werden soll.</p> <p>Für die Bestandsgebäude wurde in der Regel eine mögliche Erweiterungsfläche berücksichtigt, so dass auch zukünftig die Möglichkeit besteht einen Anbau oder bspw. einen Wintergarten zu errichten. Somit besteht weiterhin die Möglichkeit die Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen anpassen zu können. Bei der Einstufung in die Kategorien wurde daher eine Erweiterungsfläche von mindestens 10 m² berücksichtigt. Zum Beispiel setzt die Kategorie (A) 175 m² fest, so dass die Häuser im Bestand maximal über eine Grundfläche des Hauptgebäudes von 165 m² verfügen.</p> <p>Zusätzlich kann für Terrassen eine Überschreitung der Festgesetzten Grundfläche um 30 m² als Höchstmaß zusätzlich zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgeführt werden. Die Wirkung von Terrassen auf die nähere Umgebung ist als geringfügiger einzustufen, als durch einen Baukörper. Daher ist eine zusätzliche Erweiterung der GR für Terrassen städtebaulich vertretbar.</p>
1.10.	<p>Die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung orientiere sich nicht am Bestand</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Festsetzung des Maßes und</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Vor diesem Hintergrund überzeugen die Ausführungen auf Seite 13 der Begründung des Bebauungsplans unter 5. nicht. Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich nicht an dem vorhandenen Gebäudebestand. Es werden im Einzelfall wesentlich kleinere Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt, als dies bisher selbst bei den Grundstücken der Fall war, die sich an der Intension des Bebauungsplans orientierten. Gebäude, wie die Ringstr. 138, 166 und 168 nehme ich hierbei ausdrücklich aus. Denn diese Gebäude stehen exemplarisch dafür, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der aktuellen Rechtsprechung zu dem Begriff „Einzelhaus“ und „Gebäude“ so genutzt werden, dass eine maximal und vom Ordnungsgeber nicht gewollte Bebauung realisiert werden. Es kann jedoch nicht Sinn und Zweck des Ordnungsgebers sein, alle anderen Grundeigentümer, die sich an die Intension des Bebauungsplans gehalten haben und auch in Zukunft halten wollen, zu benachteiligen.</p> <p>Insofern dienen die unter 5.1 und 5.2 getroffenen Festsetzungen eben nicht ausschließlich der Sicherung städtebaulicher Austauschverhältnissen den Bebauungsgebieten, sondern haben darüber hinaus Auswirkungen, die nicht gewollt sein können. Sie schränken die Bebauungsmöglichkeit massiv ein und dies eben auch, wenn der Intention des Bebauungsplans gefolgt wird.</p>	<p>Einstufung in Kategorien Punkte 1.7 bis 1.9.</p> <p>Der öffentliche Belang der Sicherung der vorherrschenden Einfamilienhausbebauung wird in der Abwägung der Vorrang eingeräumt gegenüber dem privaten Belang nach einer möglichst maximalen baulichen Nutzung des Grundstücks bzw. der Beibehaltung des bisherigen Rechtszustandes.</p>
1.11.	<p>Zielführender und weniger eingreifend wäre es, die Festsetzung zu der GRZ beizubehalten, aber die sogenannte 2-Wohnungs-Klausel auf die aktuelle Rechtsprechung anzupassen</p> <p>Dies geschieht in der Regel durch einen Bezug auf eine qm-Zahl der zugrunde liegenden Grundstücke.</p> <p>So wäre es durchaus möglich, festzuschreiben, dass beispielsweise pro angefangene 800 qm Grundstücksfläche nur ein Einzelhaus mit max. 2 Gebäuden zulässig ist. Eine Umgehungsmöglichkeit einer solchen Festsetzung ist aktuell nicht möglich.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass in die Grundflächen auch die weiteren Flächen für Nebengebäude und versiegelte Wege einberechnet werden. Es hilft auch nichts, dass, wie in der aktuellen BauNVO vorgesehen, diese Grundflächenzahl, die sogenannte GRZ-II, durch</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Planungsalternativen Punkt 1.7.</p> <p>Siehe zu Nebenanlagen Punkte 1.8 bis 1.9.</p> <p>Die vorgeschlagene Festsetzung wäre im Übrigen nicht zielführend. Grundsätzlich wäre bei der festgesetzten 2-Wohnungsklausel für jedes Grundstück z.B. ein Einzelhaus bestehend aus zwei Gebäuden mit insgesamt vier Wohnungen möglich. Im Plangebiet ist eine Mehrzahl der Grundstücke größer als 800 m². Hier wäre dann z.B. ein Einzelhaus bestehend aus vier Gebäuden mit acht Wohnungen möglich. Der Vorschlag entwickelt insbesondere bei der Beibehaltung der bestehenden GRZ keinerlei Schrankenwirkung gegenüber</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>derartige Anlagen um 50 v.H. überschritten werden darf. Die Eingrenzung der Grundflächenzahl ist derart eng, dass regelmäßig sonst zulässige Nebenanlagen dadurch verhindert werden.</p>	<p>der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Dem Planungsziel einer Erhaltung der typischen städtebaulichen Einfamilienhausstruktur, auch mit entsprechenden Gebäudetypen und -volumina würde somit nicht entsprochen werden.</p> <p>Planungsanlass war zudem die Errichtung von Vorhaben, die sich durch ihr Maß der baulichen Nutzung nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Durch eine Festsetzung der Wohneinheiten je Grundstücksfläche wird die überbaubare Fläche nicht weiter bestimmt. Eine max. Ausnutzung der GRZ und GFZ wäre weiterhin möglich. Das Ziel der Änderung wäre dadurch nicht erreicht worden.</p> <p>Siehe zu Anlass der Planung Punkt 1.5</p>
1.12.	<p>Die Kubatur der Baukörper sei im Plangebiet nicht einheitlich</p> <p>Unzutreffend ist der Befund auf Seite 15, dass eine Kubatur der Gebäude im Bebauungsplangebiet einheitlich ist. Vielmehr stellt sich eine Vielzahl unterschiedlicher Kubaturen dar. Nahezu einheitlich ist jedoch die Geschossigkeit der Gebäude, die nur in Ausnahmefällen zweigeschossig, aber zumeist eingeschossig sich darstellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Überprüfung der vorhandenen Grundflächen im Gebiet zeigt, dass bei 78 % der Einzelhäuser eine Fläche von max. bis zu 175 m² vorhanden ist. Dies spiegelt sich auch entsprechend bei der Festsetzung der Kategorie (A) im Plangebiet wieder. Bei 78 % der vorhandenen Einzelhäuser zeigt sich eindeutig eine städtebauliche Prägung durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur. Die weiteren Einstufungen in die Kategorie (B) und (C), also mittelgroßer Grundflächen im Bestand, mit insgesamt 17 % haben einen deutlich niedrigeren Anteil.</p> <p>Richtig ist, dass sich in der Kategorie (A) im Bestand auch Häuser befinden deren Grundfläche deutlich kleiner als 175 m² ist. Eine gesonderte Erhebung dieser kleineren Gebäudegrößen war nicht notwendig, da mit der Festsetzung von maximal 175 m², unter Berücksichtigung moderner Wohnverhältnisse, die Zielsetzung des Erhalts der vorhandenen Einfamilienhausstruktur erreicht werden kann.</p> <p>Die im Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 vorhandene Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit in der Planzeichnung, erwies sich als gut geeignetes Instrument, um die</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Höhe der geplanten Vorhaben zu steuern. Eine Änderung der Planzeichnung bzgl. der max. zulässigen Geschossigkeit ist daher nicht vorgesehen.</p>
<p>1.13.</p>	<p>Festsetzung einer maximalen Grundfläche sei keine berechtigte Einschränkung zur Erreichung des Planungsziels</p> <p>Vor dem Gesagten schlägt die Feststellung auf Seite 15 im vorletzten Absatz fehl, dass die Grundfläche eine gerechtfertigte Einschränkung der Grundeigentümer darstellt. Vielmehr ist es so, dass die Einschränkungen nicht verhältnismäßig sind.</p> <p>Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in den letzten Jahrzehnten sich die genutzte Wohnfläche je Kopf vergrößert hat und die Familien mittlerweile wieder mehr Kinder haben und dadurch größer werden. Das bedeutet, dass der Platzbedarf je Gebäude sich erhöht, obwohl die vom Ordnungsgeber gewollte großzügige Einfamilienhaus- und Doppelhausnutzung beibehalten wird.</p> <p>Zudem kann die Darlegung der genannten Gebäudegrößen nicht für die Begründung dahingehend herangezogen werden, dass einzelne Maximalgrößen der baulichen Anlagen auf 175 m², 225m² oder 275m² festgesetzt wurden. An dieser Stelle wird erneut nicht beachtet, dass die Berücksichtigung kleinerer baulicher Anlagen auf diesen ausgewerteten Grundstücken eine höhere Bestandsbebauung ergeben. Somit kann eine Auswertung hinsichtlich der Größe der Hauptgebäude nicht dazu führen, dass die baulichen Anlagen der Grundstücke mit derselben Quadratmeterzahl begrenzt werden.</p> <p>Weiterhin muss sofern in die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer eingegriffen wird, auch ersichtlich sein, dass der Ordnungsgeber die Höchstquadratmeterzahl, die nicht dazu führt, dass die Siedlungsstruktur des Bebauungsgebiet beeinträchtigt wird, in der Begrenzung ausschöpft. Auch dies geht nicht aus der Begründung zur Änderung hervor. Sofern die Auswertung des Ordnungsgebers ergibt, dass überwiegend 175m² oder 225m² groß sind, ist nicht nachvollziehbar, dass in der Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung auf 175m² begrenzt wird. Ein größeres Hauptgebäude als 175m² würde die Prä-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9</p> <p>Siehe zu Prägung des Gebietes unter Punkt 1.12</p> <p>Die festgesetzten GR-Werte orientieren sich einerseits am Bestand, aber sehen gleichermaßen moderate Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude bzw. entsprechend größere Neubauten, vor. Im Übrigen wäre bei einem GR-Wert von 175 m² in einem I-geschossig festgesetzten Baufeld, unter Berücksichtigung von Nicht-Vollgeschossen bzw. Wohnfläche im Dachraum, z.B. ein Wohngebäude mit rund 220 m² netto Wohnfläche realisierbar. Dies ist für ein Einzelhaus in eingeschossiger Bauweise ohne weiteres ausreichend.</p> <p>Andererseits ist der wirtschaftliche Anreiz gering ein Mehrfamilienhaus bestehend aus zwei Gebäuden mit vier Wohnungen zu errichten, da die Wohnungsgröße mit ca. 55 m² netto sehr klein wäre.</p> <p>Somit ist die Festsetzung von 175 m² maximal überbaubarer Grundfläche gut geeignet, das Planungsziel, den Erhalt des Einfamilienhausgebietes, zu erreichen.</p> <p>Bei größeren Bestandsgebäuden wurden diese mit einer GR 225 m² (B) oder GR 275 m² (C) in der Festsetzung berücksichtigt.</p> <p>Sollten Eingriffe nach Artikel 14 GG in Grund und Boden erfolgen, so regelt Artikel 20 GG, dass zur verfassungsmäßigen Ordnung diese an Gesetze und Rechte gebunden sind. Innerhalb der Schranken der Gesetzgebung kann der Plangeber auf Grundlage dieser die städtebaulich notwendigen Festsetzungen treffen. In diesem Rahmen bewegen sich die Änderungen</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gung der Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigen.</p>	<p>des Bebauungsplans und werden somit als angemessen und gerechtfertigt eingestuft.</p> <p>Da die Festsetzungen (B) und (C) nur ca. 17 % des Änderungsbereiches betreffen, zeigt die Festsetzung, dass eine mangelfreie Abwägung auch unter Berücksichtigung der z.T. unterschiedlichen Bestandssituationen, Nutzungsmaße und Eigentümerinteresse zu Grunde liegt; die sich unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele in den differenzierten GR-Festsetzungen widerspiegeln. Im Rahmen der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange wird der öffentliche Belang, die prägende Einfamilienhausstruktur zu sichern, insgesamt höher gewertet.</p>
1.14.	<p>III</p> <p>Wie die obigen Ausführungen unter II. ergeben, werden die privaten Belange meiner Mandantschaft als Grundstückseigentümer nicht (ausreichend) berücksichtigt, sodass sie in ihrem Recht im Sinne des Art. 14 GG verletzt ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann die Änderung des Bebauungsplans einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus den unter den Punkten 1.1 bis 1.13 dargelegten Gründen, ist weder eine mangelnde Abwägung, noch eine Verletzung des Artikels 14 GG gegeben.</p>
<p>2. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Ringstraße, Eingegangen am 09.04.2020</p>		
2.1.	<p>Mein Mandant ist Eigentümer eines Grundstücks in der Ringstraße, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 liegt.</p>	
2.2.	<p>Vorbemerkung</p> <p>Nach dem Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 von 1982 war bisher eine GRZ von 0,2 bis 0,4 je Baugrundstück möglich. Das Grundstück meines Mandanten hatte bislang eine GRZ von 0,4, sodass derzeit deutlich über 300 m² bebaut werden können. Nunmehr wird durch die Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, dass das Grundstück meines Mandanten der Bauflächenkategorie „A“ zuzuordnen ist, sodass die maximale bebaubare Fläche des Grundstücks 175 m² beträgt.</p> <p>Im Folgenden möchte ich Ihnen Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft meine rechtlichen Bedenken bezüglich der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 mitteilen. Die vorliegende Änderung des benannten Bebauungsplans ist formell (I.) und materiell rechtswidrig (II.) und verletzt meine</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Mandantschaft in ihren in Art. 14 des Grundgesetzes (GG) verankerten subjektiven Rechten als Grundstückseigentümer (III.).	
2.3.	I. Die Änderung des Bebauungsplans ist formell rechtswidrig, da der Verordnungsgeber für den Erlass der Änderung nicht zuständig ist. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.3	Auf die Anregung wird nachfolgend im Einzelnen eingegangen. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.3
2.4.	Weiterhin verstößt die Änderung gegen den im Grundgesetz verankerten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und gegen den verfassungsrechtlichen allgemeinen Gleichheitssatz (2.). Darüber hinaus weist die Änderung des Bebauungsplans willkürliche Festlegungen auf, die nicht (ausreichend) nachvollziehbar begründet wurden und damit unzulässig in Rechte der Grundstückseigentümer im Sinne des Art. 14 GG eingreifen (2.). Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.4	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.4
2.5.	Verletzung des Abwägungsgebotes im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.5	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.5
2.6.	Begriff des Doppelhauses Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.6	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.6
2.7.	Verletzung des Gleichheitsgrundsatz, der Verhältnismäßigkeit und dem Eigentum Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.7	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.7
2.8.	Es sei nicht Nachvollziehbar, dass die Grundfläche Baulicher Anlagen unabhängig von der Grundstücksgröße festgesetzt wird. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.8	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.8
2.9.	Die Festsetzung (A), (B) und (C) seien nicht überzeugend Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.9	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.9
2.10.	Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich nicht an dem vorhandenen Gebäudebestand. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.10

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	unter Punkt 1.10	
2.11.	<p>Es wird die Festsetzung von Einzelhäusern pro angefangenen 800 m² Grundstück gefordert.</p> <p>Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.11</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.11</p>
2.12.	<p>Es lägen keine einheitlichen Kubatur vor.</p> <p>Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.12</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.12</p>
2.13.	<p>Die Festsetzungen stellen keine gerechtfertigte Einschränkung der Grundeigentümer dar.</p> <p>Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.13</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.13</p>
2.14.	<p>Ermittlungsfehler bei der Größe bestehenden Genehmigung</p> <p>Das Grundstück meines Mandanten in der Ringstraße 159 (Flurstück 1027) wurde der Kategorie A zugeordnet. Das bedeutet, dass bauliche Anlagen mit einem Höchstmaß von 175 m² zulässig sind. Für diese Festlegung wurde die derzeit deutlich kleinere Altbebauung mit einer Grundfläche von 85 m² und nicht die aktuell bebaute Fläche zugrunde gelegt. Sofern also in der Begründung zur Änderung auf Seite 15 ausgeführt wird, dass bereits bestehende Genehmigungen bei der festgesetzten GR berücksichtigt wurden ist dies unzutreffend.</p> <p>Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass das Haus in der Ringstraße 138 zeitgleich mit dem Haus meines Mandanten gebaut wurde und dies in der Festlegung der Kategorien A, B und C Berücksichtigung gefunden hat. Andere Grundstücke mit geringerer Bebauung wie zum Beispiel das Grundstück in der Ringstraße 205 b wurden der Kategorie B zugeordnet, obgleich die aktuelle Bebauung im Vergleich zu der Bebauung des Grundstücks meines Mandanten geringer ist. Eine solche Ungleichbehandlung ist nicht zulässig.</p> <p>Das Grundstück meines Mandanten hatte bisher im vorderen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,4 dementsprechend konnten über 300 m² bislang bebaut werden. Dementsprechend werden die Bebauungsmöglichkeiten meines Mandanten durch die Änderung des Bebauungsplans erheblich eingeschränkt. Sofern er nunmehr eine Genehmigung für neue</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Genehmigungslage stellt sich gem. der Bauakte wie folgt dar:</p> <p>Die Grundflächenermittlung hat ergeben, dass das Bestandsgebäude über eine Fläche von 161,88 m² verfügt. Die getroffene Festsetzung mit 175 m² (A) bildet den Bestand ab und lässt ausreichend Raum für eine maßvolle Erweiterung der baulichen Anlagen.</p> <p>Die Festsetzung der Kategorie (B) ist hier somit nicht gerechtfertigt.</p> <p>Die Festsetzung (B) für das Gebäude Ringstraße 205 b ist gerechtfertigt, da das Gebäude eine Grundfläche von 173 m² aufweist. Und somit mit der im Eigentümerinteresse anzuerkennenden Ausbaureserve von mindestens 10 m² nicht mehr in die Kategorie (A) mit 175 m² passt.</p> <p>Das Gebäude Ringstraße 138 ist ein Teil eines Einzelhauses bestehend vier Gebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 280 m². Das Gebäude schöpft bereits die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks innerhalb der Baugrenzen aus, so dass hier auf die Änderung des Bebauungsplans verzichtet wurde, da diesem ansonsten dort keine städtebauliche Steuerungswirkung zukäme.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bauliche Anlagen wie beispielsweise eine Garage beantragt, würde er hierfür keine neue Baugenehmigung erhalten.</p>	
2.15.	<p>Die Änderung würde weiterhin eine erhebliche Wertminderung für den Wiederverkaufswert des Grundstücks bedeuten.</p> <p>Die Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer sind in der Änderung der Verordnung mit einem Verweis auf die Vorschriften des Baugesetzbuches unzureichend ausgeführt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Wertminderung unter Punkt 1.7</p>
2.16.	<p>Es wird die Festsetzung („Y“) oder („Z“) gefordert</p> <p>Weiterhin ist das Wohngebiet meiner Mandantschaft nicht mit einem („Y“) oder („Z“) bezeichnet, sodass es ihm nunmehr nicht möglich ist ein Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus zu errichten. Dies bedeutet für das Grundstück meines Mandanten eine erhebliche Wertminderung und stellt zudem erneut eine Ungleichbehandlung dar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im bestehenden Planrecht war für das Grundstück „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Diese Festsetzung soll im Rahmen der Änderung aufgehoben werden.</p> <p>Auch zukünftig ist die Errichtung eines unechten Doppelhauses, also einer Bebauung bestehend aus zwei aneinander gebauter Gebäude, auf ideell geteilten Grundstücken weiterhin planungsrechtlich zulässig, wenn die festgesetzte GR durch beide Gebäude gemeinsam eingehalten wird. Dies wäre als Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten zu werten.</p> <p>In den Bereichen in denen seit 1982 realgeteilte Doppelhäuser nicht realisiert worden sind, werden diese auch nicht dem zu sichernden prägenden städtebaulicher Bestand zugerechnet und sollen daher in Zukunft nicht zur Überformung beitragen.</p> <p>Eine grenzständige Bebauung ist mit der Änderung des Bebauungsplanes in weiten Teilen der Bebauungsplanänderung unzulässig. Aneinanderreihung in der Addition von Baukörpern über Grundstücksgrenzen hinaus und in Ausnutzung der absoluten Grundfläche könnte zu maßstabsprenkende Gebäudekubaturen führen. Deswegen findet die Festsetzung (Y) nur Anwendung, wenn bereits im Bestand grenzständige Doppelhäuser befinden, und die Festsetzung (Z) bei der Bungalowbebauung zwischen Millökerweg und Paganiniweg.</p>
2.17.	<p>Wertminderung durch Festsetzung § 2 Nummer 14</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Auch mussten bislang Stellplätze und Zuwegungen nicht im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dies bedeutet erneut eine Wertminderung für das Grundstück meines Mandanten.	<p>Die Festsetzung § 2 Abs. 14 der Verordnung zur Änderung des Gesetzes bezieht sich lediglich auf Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze. Eine Festsetzung für den Aufbau von Zuwegungen erfolgt nicht.</p> <p>Die hydraulische Untersuchung der Gräben im Bereich Pusbackstraße vom 18.11.2019 hat ergeben, dass die Straßengräben das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser bestimmter Abflussereignisse aufnehmen kann und weitgehend ausreichen würde. Die Gräben sind jedoch nicht geeignet, auch die Entwässerung der Wohngrundstücke aufzunehmen. Durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auf befestigten Flächen weitgehend erhalten. Derartig hergestellte Fahrwege und ebenerdige Stellplätze wirken sich somit nur geringfügig auf die natürliche Funktion des Bodens aus, so dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern kann.</p> <p>Eine wertmindernde Wirkung der Festsetzung für das Grundstück kann nicht erkannt werden.</p>
2.18.	Die Anregung ist Wortgleich mit der Anregung unter Punkt 1.14	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Siehe auch unter Punkt 1.14.
3. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, GbR, Eingegangen am 09.04.2020		
3.1.	Die Mandanten sind Eigentümer eines Grundstücks im Skaldenweg	
3.2.	<p>Vorbemerkung</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandantin erheben wir Einwendungen gegen die Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25.</p> <p>Die Einwenderin ist als Eigentümerin des Grundstücks Skaldenweg 15, das im Plangebiet belegen ist, von der Planänderung unmittelbar rechtlich betroffen.</p> <p>Tatsächlich ist ihr Bauvorhaben, behördlich geführt unter dem Aktenzeichen W/WBZ/10464/2018 (gerichtliches Aktenzeichen 6 K 4309/19), eines derjenigen Verfahren, die zu dem politischen Entschluss für die</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bebauungsplanänderung geführt haben. Das Baugenehmigungsverfahren der Einwenderin wurde dann seitens des Bezirksamtes so lange verzögert, bis die Veränderungssperre in Kraft getreten war. Nunmehr wird ihr Grundstück mit der nach der Planungskonzeption geringsten Bebauungsmöglichkeit versehen.</p> <p>Die vorgesehenen Regelungen der Plangeberin – zugleich Bauaufsichtsbehörde und als solche über die konkreten Interessen der Einwenderin informiert – überzeugen in der Zielsetzung nicht (dazu sogleich I.) und erweisen sich im Hinblick auf die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentumsrechte der Einwenderin als rechtswidrig (dazu unten II.)</p>	
3.3.	<p>I. Unschlüssigkeit des Planungskonzepts</p> <p>Auch, wenn es der Plangeberin gelingt, ihr Planungsziel mit dem Erhalt und einer städtebaulich geregelten Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur sowie der Verhinderung von Fehlentwicklungen wortgewandt darzustellen, Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25, S. 1, S. 14, halten die Neuregelungen im Hinblick auf einer näheren Überprüfung nicht recht Stand. Sie behalten daher trotz des (vermeintlich) positiven Planungskonzept den Anschein einer vorrangigen Verhinderungsplanung für größere Mehrfamilienhäuser, die die Plangeberin trotz des angespannten Wohnungsmarktes im Stadtgebiet, dem als dringlich bekannten Bedarf der Schaffung neuen Wohnraums und trotz der großzügigen Grundstücke im konkreten Plangebiet, die eine maßvolle und den heutigen Erfordernissen entsprechende Nachverdichtung auch unter Erhalt des charakteristisch grünen Erscheinungsbilds ohne weiteres zulassen – ja, sich hierfür geradezu anbieten – politisch missbilligt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 sind Bauvorhaben der letzten Jahre, die den früheren Planfestsetzungen ggf. weitgehend entsprachen, jedoch der ursprünglichen städtebaulichen Intention des Bebauungsplans zuwider laufen. Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wurde 1982 insbesondere mit dem Ziel aufgestellt den gewachsenen Charakter des Plangebiets als Einfamilienhausgebiet zu erhalten.</p> <p>Der Bebauungsplan beschränkte sich dabei nicht nur auf die Festsetzung des Bestands, sondern ermöglichte in Teilbereichen auch weitere städtebaulich geordnete Bebauung, teilweise auch in zweiter und dritter Reihe. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der vorherrschenden Baustruktur festgesetzt, dass nur eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig ist. Dem damaligen Plangeber stand dabei soweit ersichtlich der umgangssprachliche Begriff von Einzel- und Doppelhäusern vor Augen, der insbesondere eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur unterstellt.</p> <p>Der Begriffe des „Einzelhauses“ hat sich zwischenzeitig durch die Rechtsprechung weiterentwickelt bzw. konkretisiert, dabei werden die Begriffe „Haus“ und „Gebäude“ unterschieden</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>und sind nicht mehr gleichbedeutend. Das Planungsrecht versteht als Einzelhaus einen freistehenden Baukörper, der auch aus mehreren Gebäuden bestehen kann und bei dem die Anzahl der Wohnungen insgesamt für das Haus nicht festgesetzt werden kann. Dadurch müssen z.B. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Einhaltung der sonstigen Vorschriften fallweise auch mehrere aneinander gebaute Gebäude als „Einzelhaus“ genehmigt werden, welches in der Summe mehr Wohneinheiten enthalten kann, als für nur einzelne allseitig freistehende Gebäude zulässig wären. Dies führt im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen teilweise zu maßstabssprengenden und an die vorhandene, planerisch gewollte Einfamilienhausstruktur nicht angepassten Bauvorhaben. In Art und Umfang lassen diese Bauvorhaben teilweise keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen und beeinträchtigen damit die schützenswerte Siedlungsstruktur in erheblicher Weise.</p> <p>Um den Erhalt und städtebaulich geregelte Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur zu sichern, wird durch die Änderung des Bebauungsplans die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als nur relativen Maßstab für die zulässige überbaubare Grundfläche für Teilbereiche aufgehoben und durch die Festsetzung einer absoluten Grundfläche (GR) als Höchstmaß für bauliche Anlagen ersetzt. Durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten maximalen Grundfläche soll die vorhandene Einfamilienhausstruktur mit ihrer prägenden, kleinteiligen Gebäudekubatur vor einer städtebaulich bedenklichen Überformung durch maßstabsprennende, großformatige Bebauungen geschützt werden. Zur Unterstützung und im Sinne dieser Zielrichtung werden zudem weitere Ergänzungen oder Änderungen von Festsetzungen vorgenommen.</p> <p>Auch nach der Änderung des Bebauungsplans bleiben ausreichend Ent-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>wicklungsspielräume für die Grundstückseigentümer und Bauherren erhalten, so dass auch zukünftig weiterhin zusätzlicher Wohnraum im Geltungsbereich der Änderung geschaffen werden kann.</p> <p>Der Vorwurf der Verhinderungsplanung ist unbegründet. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Sicherung des bestehenden Charakters eines Einfamilienhausgebietes.</p> <p>Siehe hierzu auch Abwägung zu 1.5, 1.9, 1.12 und 1.13.</p>
3.4.	<p>Die Plangeberin kann einen Strukturwandel des Gebiets durch ihre Neufestsetzungen nicht verhindern.</p> <p>Der in den Planaufstellungsunterlagen in Bezug genommene Bedeutungsunterschied der Begriffe „Haus“ und „Gebäude“ lässt sich durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche nicht beseitigen. Es wird weiterhin möglich sein, Einzelhäuser in mehrere Gebäude zu unterteilen. Auch eine Grundfläche von 175 m² lässt hierfür Spielraum. Eigentümer, die ihre Immobilien nicht selber nutzen, sondern Mietwohnraum zur Verfügung stellen wollen, werden so durch die Planung animiert, kleinere Wohneinheiten, beispielsweise für Singles oder Paare, zu schaffen. Inwieweit dies dem „Einfamilienhausgebiet“ eher entsprechen soll, als die Verwirklichung größerer Wohnungen auf mehr Grundfläche, die immerhin tatsächlich familieneeignet wären, ist nicht erkennbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist richtig, dass durch die vorgesehenen Änderungen die Festsetzung bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude nicht geändert oder angepasst wird. Die maßstabssprengenden Gebäude sind auf Grund ihres Bauvolumens nicht prägend für das Änderungsgebiet. Durch eine Reduzierung der bebaubaren Fläche, so dass Strukturen entsprechend der vorhandenen Bebauung entstehen, wird dem Ziel der Änderung Rechnung getragen.</p> <p>Auch nach der Planänderung ist es möglich weiterhin Einzelhäuser zu errichten, die aus mehreren Gebäuden bestehen. Eine Einschränkung entsteht hierbei durch die überbaubare Fläche, so dass eine Vielzahl von aneinander gereihten Gebäuden nicht mehr möglich sein wird.</p> <p>Siehe zu Bebaubarkeit mit Einzelhäusern bestehend aus mehreren Gebäuden auch Punkt 1.9 und 2.16.</p>
3.5.	<p>Ebenso wenig erschließt sich der stellenweise erfolgte Ausschluss von Doppelhäusern, der nichts daran ändert, dass unechte Doppelhäuser, die in ihrem Erscheinungsbild von echten Doppelhäusern regelmäßig nicht zu unterscheiden sind, als Einzelhäuser zulässig sind.</p> <p>Auch die Bezugnahme auf die ursprünglichen Planungsziele zur Rechtfertigung der jetzigen Eigentumsbeschränkungen wirkt schon ohne die Betrachtung der Frage, bis zu welchem Grad die Bauleitplanung sich in den heutigen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Wohnbedürfnissen unter Punkt 1.13.</p> <p>Siehe zu Doppelhäusern unter Punkt 2.16</p> <p>Das Planungsziel, Erhalt und Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes, war mit der Planaufstellung 1982 und den gewählten Festsetzungen grundsätzlich erreichbar. Auch stellt das Einfamilienhaus heute keine veraltete und nicht mehr zeitgemäße Wohnform</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wohnbedürfnissen entsprechend weiterentwickelnde Siedlungsstrukturen bestandsbewahrend zugunsten früherer Vorstellungen eingreifen sollte, vorgeschoben. Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wurde im Jahr 1982 mit den vorrangigen Zielen aufgestellt, den gewachsenen Charakter des Planbereichs als Einfamilienhausgebiete zu erhalten sowie eine städtebaulich geordnete Zweitbebauung in den Blockinnenbereichen zu sichern, da eine Zweitreihenbebauung unter Geltung des vorherigen Baustufenplans bereits begonnen hatte, Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 vom 30. November 1982, S. 1 f.</p> <p>Die planerische Festschreibung eines Einfamilienhausgebiets konnte die Plangeberin damals mithilfe des Bauplanungsrechts nicht erreichen und ebenso wenig kann sie es heute, knappe 40 Jahre später. Mit der Zweitreihenbebauung beschäftigt sich die Änderungsplanung ebenfalls nicht.</p>	<p>dar, sondern wird weiterhin, insbesondere von Familien mit Kindern, nachgefragt. Jedoch haben sich aus der Rechtsprechung des BVerwG zu Doppelhäusern unter Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Entwicklung das städtebauliche Erfordernis ergeben, die Planungsziele durch veränderte Festsetzungen zu sichern.</p> <p>Die Erreichbarkeit der Planungsziele wurde im Verfahren überprüft. Eine Festsetzung der absoluten Grundfläche in Anlehnung an den Bestand, in Verbindung mit den weiterhin bestehenden Baugrenzen, zeigte sich als gut geeignet.</p> <p>Der Einwender verkennt, dass sich die Festsetzungen auch auf die Zweitreihenbebauung beziehen, soweit diese zulässig ist und somit wurde auch diese bei der Planüberarbeitung betrachtet.</p> <p>Die Baugrenzen zeigten sich als gut geeignetes Instrument die Planungsziele zu erreichen. Daher wurde für diese Festsetzung keine Änderung vorgesehen.</p>
3.6.	<p>II. Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung in Bezug auf die Festsetzung der Maximalgrundflächen</p> <p>Die Planung leidet hinsichtlich der Beschränkung aktuell bestehender Bebauungsmöglichkeiten allgemein und hinsichtlich des konkreten Bauwunsches der Einwenderin speziell an Abwägungsfehlern.</p> <p>Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die Plangeberin, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es beinhaltet, dass eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt stattfindet, dass in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, dass die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht verkannt wird und dass der Ausgleich zwischen von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht, st. Rspr., grundlegend BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 - IV C 105.66 – juris Rn. 29; und Urt. v. 05.07.1974 - IV C 50.72 – juris (Flachglas-Urteil).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu die nachfolgenden Ausführungen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>(Nur) Innerhalb dieses Rahmens darf die Plangeberin sich für die Bevorzugung des einen und Zurückstellung des anderen planungsrelevanten Belangs entscheiden.</p> <p>Dem in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltenen Abwägungsgebot kommt insoweit ein drittschützendes Charakter hinsichtlich solcher Belange zu, die für die planerische Abwägung erheblich sind,</p> <p>grundlegend BVerwG, Urteil vom 24. September 1998 – 4 CN 2.98 –, BVerwGE 107, 215 und juris, Rn. 15 ff.</p> <p>Abwägungserheblich ist insoweit jedes mehr als geringfügige private Interesse, soweit es schutzwürdig ist.</p>	
3.7.	<p>1. Unzureichende Abwägung der Beschränkung von Bebauungsmöglichkeiten generell</p> <p>Das Interesse der Einwenderin – und jedes anderen Eigentümers im Plangebiet – an dem Erhalt der baulichen Ausnutzbarkeit ihres Grundstücks ist ein schutzwürdiges Interesse. Das Grundeigentum in seiner jeweils konkreten gesetzlichen Ausgestaltung und damit die konkrete Bebaubarkeit eines Grundstücks ist durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird in die Ausnutzbarkeit des Grundstücks der Einwenderin erheblich eingegriffen. Hiermit setzt die Bebauungsplanbegründung schon generell nicht hinreichend auseinander, ermittelt die konkreten Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet nicht und geht auf einer nicht erkennbaren Grundlage davon aus, „in der Regel“ angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu belassen. Wörtlich heißt es:</p> <p><i>„Die festgesetzte GR orientiert sich an der Grundfläche der jeweils vorhandenen Bestandsbebauung bzw. berücksichtigt bereits bestehende Genehmigungen, sofern diese über den tatsächlichen Bestand hinausreichen. Die am jeweiligen Bestand orientiert getroffene Festsetzung der GR ist so gewählt, dass in der Regel auch eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes gegeben ist. Somit wird für die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/ Erweiterungen anpassen zu können.“</i> Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25, S. 15.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Eingriff Eigentum unter Punkt 1.7.</p> <p>Siehe zu Erweiterungsdelta pro Grundstück unter Punkt 1.9.</p> <p>Die Anlage zum Bebauungsplan stellt die Bestandsermittlung für das gesamte Plangebiet dar. Es wurde im Verfahren für jedes Gebäude einzeln geprüft welches tatsächliche Nutzungsmaß nach der Grundfläche besteht und in welche Kategorie es einzustufen ist. Als Grundlage wurde hierfür die ALKIS-Karte genutzt und bei Bedarf durch Ermittlungen vor Ort und Prüfung der Bauakten ergänzt. Eine Karte mit den absoluten ermittelten Grundflächen wurde erstellt und liegt der Bebauungsplanakte bei.</p> <p>Die Ermittlung erfolgte somit bereits und die Anlage zur Änderung mit den Festsetzungen (A), (B) und (C) ist das Ergebnis dieser Analyse. Die Anlage zur Änderung des Bebauungsplanes war Bestandteil der öffentlichen Auslegung.</p> <p>Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes Artikel 3 GG ist nicht erkennbar, da die Grundstücke die zu einer Kategorie gehören gleich festgesetzt werden. Zwar entsteht zwischen dem ausgeübten Bestand und der festgesetzten Obergrenze je Grundstück ein individueller Wert, dies</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Planunterlagen enthalten keine Bestandsermittlung der im gesamten Plangebiet tatsächlich vorgefundenen Grundflächen und des damit zu der festgelegten Maximalgrundfläche verbleibende Delta.</p> <p>Auch, was die Plangeberin unter „angemessenen“ Erweiterungen versteht, ist nicht erkennbar. Im Hinblick auf Art. 14 GG ist zu fordern, dass ein die privaten Belange ausreichend berücksichtigendes Erweiterungsdelta pro Grundstück verbleibt. Im Hinblick auf Art. 3 Abs. 1 GG ist erforderlich, dass die Behandlung der Grundstücke untereinander vergleichbar ist. Die Angemessenheit muss sich daher wertend anhand konkreter Kriterien benennen lassen, die nicht erkennbar sind.</p> <p>Die Plangeberin scheint auch selber davon auszugehen, dass sie nicht auf jedem Grundstück angemessene Erweiterungsmöglichkeiten belässt. Die von ihr benutzte Formulierung „in der Regel“ ist eine solche, die im juristischen Sprachgebrauch das Bestehen von Ausnahmen impliziert. Welche Grundstücke keine Erweiterungsmöglichkeit behalten, hat die Plangeberin offenbar nicht ermittelt. Die ebenfalls fehlende Aussage dazu, warum dies für die betroffenen Grundstücke im Hinblick auf das Gebot gerechter Abwägung, Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 3 Abs. 1 GG rechtmäßig sein soll, konnte sie daher folgerichtig ebenfalls nicht treffen. Die Planbegründung ist an dieser Stelle nicht mehr als eine Leerformel.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Plangeberin alle auszulegenden Unterlagen zur Verfügung gestellt hat und daher nicht insgeheim über die erforderlichen Aufstellungen und Bewertungen verfügt und sie der Öffentlichkeit nicht lediglich vorenthält.</p> <p>Die Ermittlungen werden daher nachzuholen sein und der Plan wird mit den ergänzten Unterlagen und einer ergänzten Begründung neu auszulegen sein. Die Pflicht zur Neuauslegung mit einer sachlichen Begründung des Planinhalts besteht selbstverständlich auch, wenn eine Behandlung der Erweiterungsinteressen bei der Plangeberin intern doch bereits stattgefunden hätte.</p>	<p>ist jedoch auch bei der bisher festgesetzten GRZ der Fall. Auch hier entsteht jeweils ein unterschiedlicher Wert zwischen der nach GRZ ermittelten Baufläche und der tatsächlichen bebauten Fläche</p> <p>Die Begründung soll ggf. sachgerecht ergänzt werden. Eine Pflicht zur Neuauslegung der Begründung besteht dadurch nicht.</p>
3.8.	<p>2. Abwägungsausfall hinsichtlich des Eingriffs in das Eigentumsrecht der Einwenderin</p> <p>Über die vorstehenden generellen Mängel noch hinausgehend wird der im Zeitpunkt des</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Gewinnerwartung, vollständiges Ausnutzen des bestehenden Planrechts unter Punkt 1.7</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Aufstellungsbeschlusses für die Planänderung bekannte und bereits mit dem Bauantrag vom 13. August 2018 (!) im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 61 HBauO manifestierte Bauwunsch der Einwenderin konkret überhaupt nicht berücksichtigt.</p> <p>Die bisherigen Festsetzungen für das Grundstück unserer Mandantin lauteten: eingeschossig, offene Bauweise, Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4 und GFZ 0,5.</p> <p>Mit der Planänderung soll das Vorhaben einem Bereich „A“ zugehörig seinen, in dem nach § 2 Nr. 11 der Planverordnung (neu) eine maximale Grundfläche von 175 m² vorgesehen ist. Nach § 2 Nr. 12 der Planverordnung (neu) sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude gilt fort.</p> <p>Das beantragte Bauvorhaben der Einwenderin hatte eine Grundfläche von 314,78 m², was einer GRZ von 0,27 entsprach. Es sollte insgesamt sechs Wohneinheiten beinhalten.</p> <p>Im Vergleich zu dem konkreten Bauinteresse, das hinsichtlich der Grundfläche und Positionierung unstrittig auch mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der Baugrenze, in Übereinstimmung stand und daher realisierbar gewesen wäre, wird die Bebaubarkeit durch die Planänderung um ca. 140 m² und damit ca. 44 % geschmälert. Im Vergleich zu der maximal rechnerisch maximal möglichen GRZ nach der ursprünglichen Planung liegt die Verkleinerung bei deutlich über 50%.</p> <p>Die Betrachtung der Festsetzung der maximal ermöglichten Grundflächen für die Straße Skaldenweg lässt auch in der Sache nicht erkennen, dass eine Beschränkung auf die kleinste im Plangebiet noch zulässige Grundfläche von 175 m² städtebaulich erforderlich ist.</p> <p>Das seitlich unmittelbar angrenzende Grundstück Skaldenweg 17 wird mit einer absolut zulässigen Grundfläche von 225 m² berücksichtigt, das rückwärtig angrenzende Grundstück Nordlandweg 148 ebenfalls. Das mit einem unechten Doppelhaus bebaute Grundstück Nordlandweg 150/150a wird mit 275 m² berücksichtigt. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Skaldenwegs sind mit</p>	<p>Siehe zu Festsetzungen am Bestand unter Punkt 1.9.</p> <p>Der erwähnte Bauantrag wurde auf Grundlage der erlassenen Veränderungssperre abgelehnt. Dieser war sowohl aufgrund seiner beantragten Grundfläche, als auch aufgrund der beantragten Anzahl der Wohnungen nicht geeignet eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu gewähren. Er entfaltet damit keinerlei rechtliche Wirkung. Er ist als privater Belang an einer entsprechenden Bebauung in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Es ist richtig, das im Baublock zwei Grundstücke auf Grund der Größe der bestehenden Bebauung mit (B) und zwei Grundstücke mit (C) festgesetzt wurden. 14 Baugrundstücke im Baublock wurden mit (A) festgesetzt. Somit lässt sich keine Prägung des Baublocks durch eine höhere bauliche Nutzung ableiten.</p> <p>Auch liegen der Verwaltung aus dem Baublock keine Eingaben vor, die für andere Grundstücke eine Erhöhung der baulichen Dichte fordern. Daher ist eine Zustimmung der sonstigen Nachbarschaft mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu schließen. Die von der Einwenderin unterstellten nicht artikulierten Erweiterungswünsche aus der Nachbarschaft sind daher nicht erkennbar.</p> <p>Die Ableitung der Einwenderin, dass aufgrund der Festsetzung (C) ein Gebäude in dem Plangebiet als nicht maßstabssprengend angesehen werde, verkennt den Umstand, dass die Festsetzung aufgrund des nach Artikel 14 GG geschützten ausgeübten Wohneigentums erfolgte. Somit war hier in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine Festsetzung zu wählen, die die Ausübung des Grundrechts auf uneingeschränkte Nutzung des Wohngebäudes ermöglicht.</p> <p>In der Abwägung ist als zu berücksichtigender Bestand der Gebäudebestand von ca. 134 m² zu betrachten</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>den Häusern Nr. 23 und 25 Grundstücke der Kategorie „B“, also mit einer zulässigen Grundfläche von 225 m², belegen.</p> <p>Zu der Stichstraße des Skaldenwegs sind insgesamt neun Grundstücke orientiert, die in ihrer Größe in etwa vergleichbar sind. Lediglich das Grundstück Nr. 23 ist ersichtlich breiter und damit größer, als die Grundstücke östlich und westlich der Stichstraße des Skaldenwegs. Von den neun Grundstücken sind drei der Kategorie „B“ und sechs der Kategorie „A“ zugeordnet. Selbst, wenn man aus städtebaulichen Erwägungen die genannten Grundstücke am Nordlandweg für nur nachrangig bedeutsam für die Bewertung des Grundstücks der Einwender hält, da vorrangig auf das konkrete Straßenbild abgestellt werden soll, erschließt sich daher nicht, warum, gerade im Hinblick auf das genannte Bauvorhaben, eine Gleichbehandlung jedenfalls mit den Grundstücken der Kategorie „B“ nicht möglich ist.</p> <p>Die maßgeblichen Planungsziele der Änderung sind der Erhalt des gewachsenen Charakters des Plangebiets, die Sicherung der vorherrschenden Baustruktur und der Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch als seitens der Plangeberin störend, gebietsuntypisch, und unmaßstäblich empfundene Bebauung,</p> <p>Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25, S. 3, S. 14.</p> <p>Ein Gebäude mit einer Grundfläche von max. 225 m² wäre nach Ansicht der Plangeberin selber aber in dieser Stichstraße ganz offensichtlich nicht maßstabssprengend, sonst wären nicht drei von neun hierhin orientierten Grundstücken – immerhin ein Drittel – mit einer solchen Grundfläche belegt werden können. Eine Differenzierung allein auf den schon vorhandenen Gebäudebestand zu stützen, ist insoweit für das Planungsziel weder erforderlich, noch überhaupt nachvollziehbar. Für die nach der Planungskonzeption größtmögliche Beschränkung der Einwenderin in ihren Baumöglichkeiten bestehen keine städtebaulichen Gründe. Jedenfalls in Anbetracht des konkret bekannt Bauwillens muss hier jedenfalls eine Hochstufung des Grundstücks in die Kategorie „B“ vorgenommen werden. Der Umstand, dass die Plangeberin – handelnd in ihrer Funktion als Bauaufsicht – der Einwenderin die begehrte Genehmigung vor Erlass der Veränderungssperre nicht mehr erteilt hat, lässt ihre</p>	<p>und nicht der Bauantrag der in der vorgesehenen Frist bearbeitet und negativ beschieden wurde. In der Abwägung ist hier der öffentliche Belang des Erhalts und der Weiterentwicklung des Einfamilienhausgebiets höher zu gewichten als der private Belang der Einwenderin auf eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung seines Grundstücks.</p> <p>Siehe auch unter Punkt 1.13.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>konkreten Neubauinteressen nicht schutzlos werden, sondern steigert deren Gewicht erheblich. Dies aufgrund der Tatsache einer Antragstellung an sich zunächst gegenüber den allgemeinen, nicht konkretisierten oder artikulierten Erweiterungsinteressen aller Eigentümer im Plangebiet. Die Fortführung des Verfahrens vor Gericht manifestiert darüber hinaus den Fortbestand des Bauwunsches und sollte der Plangeberin Anlass sein, gerade nach dem konkreten Ablauf des vorangegangenen Baugenehmigungsverfahrens besser zu planen. Auf erneute Ausführungen zu Art. 14 Abs. 1 GG kann insoweit verzichtet werden, ebenso auf die Wiederholung unserer Hinweise vom 14. Juni 2019 zu den Vorschriften des Planschadensrechts.</p>	
<p>4. Stellungnahme, Von-Suppé-Straße, Eingegangen am 09.04.2020</p>		
4.1.	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Grundstücke Von Suppé-Str. 37A Von Suppé-Str. 37/37D Offenbachweg 25 /25 B und Nordlandweg 47.</p>	
4.2.	<p>Ich widerspreche fristgerecht der geplanten Änderung am Bebauungsplan. Begründungen siehe unten.</p> <p>Ich bin Grundeigentümerin von 4 Grundstücken im B-Plan Gebiet Rahlstedt 78 und Vermieterin von derzeit insgesamt 5 Gebäuden auf diesen Grundstücken und bin durch die Änderungen stark und ausschließlich negativ betroffen.</p> <p>Ich bin dem Bauamt persönlich bekannt. Sollten trotzdem Zweifel an der Eigentümerschaft geäußert werden, so können die entsprechenden Grundbuchauszüge vorgelegt werden.</p> <p>Der besseren Verständlichkeit halber erfolgt der Einspruch thematisch gegliedert: Die angeführten Begründungen sollen ALLE auf sämtliche Punkte angewendet werden, auch wenn dies im Text nicht immer explizit erwähnt wird.</p> <p>Nicht genügend sorgfältige Erstellung des B-Plans mit falschen und zu geringen Bemessungen von bebaubaren Flächen und Teileignung durch die Bestimmungen des neuen B-Plans in vielen Fällen. Ich selbst bin davon in 3 von 4 Grundstücken betroffen und kann geplante Bauvorhaben für Mietwohnungen somit nicht ausführen. s.u.</p>	<p>Auf die Anregung wird nachfolgend im Einzelnen eingegangen</p>
4.3.	<p>Eingangsbemerkung zu 1</p>	<p>Auf die Anregung wird nachfolgend im Einzelnen eingegangen</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>1. Unsorgfältige Erstellung des B-Plans mit falschen und zu geringen Bemessungen von bebaubaren Flächen und Teilenteignung durch die Bestimmungen des neuen B-Plans in vielen Fällen. Ich selbst bin davon in 3 von 4 Grundstücken betroffen. Ich kann ein geplantes Bauvorhaben für Mietwohnungen somit nicht ausführen. s.u.</p>	
4.4.	Zu Nordlandweg 47	
4.4.1.	<p>Fehlerhaftes Ermessen</p> <p>1.1. Auf meinem 1281 qm großen ungeteilten Grundstück Nordlandweg 47 wurde eine Bebaubarkeit mit nur 175 qm festgelegt (A-Grundstück). D.h. es würden über 1100 qm unbebaut bleiben. Dies, ist fehlerhaftes Ermessen, da</p> <p>1.1.1. dem Bauamt bekannt ist, dass ich dort bereits seit Erwerb in 2016 eine Bebauung für mehr Mietwohnraum in Hamburg plane und dort in 2016 einen Bauvorbescheid für eine zusätzliche Bebauung des hinteren Bereiches eingereicht habe – (der dann jedoch zurückgezogen werden musste wegen falscher Annahmen des Architekten, die hier Anpassungen erfordern). Anlage 3 Lageplan dieser Bauvoranfrage.</p> <p>1.1.2. und ich dann in 2019 für erhebliches Geld einen jungen Baum im öffentlichen Bereich in Abstimmung mit Stadtgrün Hamburg habe verpflanzen lassen, damit die Grundstückszufahrt bei einem Bauvorhaben überhaupt möglich ist. Anlage 4 Rechnung Fa. Guenther</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks beruhen nicht auf den vorgesehenen Festsetzungen. Nach einer Realteilung des Grundstücks ist innerhalb der vorderen Baugrenze ein 175 m² großes zweigeschossiges Gebäude und im rückwärtigen Bereich ein 175 m² großes eingeschossiges Gebäude zulässig.</p> <p>Aufgrund der Tiefe der vorderen Baustange von 30 m könnten hier auch zwei Gebäude mit einer Grundfläche von je ca. 100 m² errichtet werden.</p> <p>Somit sind die Ausgaben zur Vorbereitung einer weiteren Zufahrt nicht vergebens.</p> <p>Eine zurückgezogene Bauvoranfrage kann als rechtlicher Tatbestand nicht berücksichtigt werden.</p>
4.4.2.	<p>Es wird um Einstufung mindestens als (C) in Verbindung mit (Y) gebeten.</p> <p>1.1.3. die Lage für eine intensivere Bebauung gut geeignet ist, da sich bei dieser Lage am Nordlandweg NICHT um einen Einzelhauscharakter handelt: Links daneben befindet sich bei Nr. 45 eine Druckerei (Mischgebiet) und eine größerer Miet-Wohn-Bebauung, gegenüber eine 3 geschossige langgestreckte Mietwohnzeile und etwas weiter nördlich ein Altenwohnheim. Die Straße ist keine reine Anwohnerstraße sondern eine mit Bussen befahrene größerer Nebenstraße. Da eine Bushaltestelle gleich neben dem Grundstück liegt, eignet es sich sehr gut für Mietwohnungsbau, da auch Menschen ohne Auto hier dann gut wohnen können. Im alten B-Plan war hier vormals eine Bebaubarkeit von 0,5 GRZ und 0,8 GFZ im vorderen Baufeld gegeben und hinten 0,2/0,3., d.h. im 30 m langen vorderen Baufeld</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das angrenzende Gebäude Nordlandweg 45 schöpft das bestehende Baurecht vollständig aus, daher wird hier der Bebauungsplan von der GRZ-Festsetzung zu einer GR-Festsetzung nicht geändert. Das Gebäude wirkt nicht prägend für den Baublock. Ebenso wenig prägend für den Baublock ist die Bebauung auf der Südseite des Nordlandwegs.</p> <p>Somit ist zur Bestimmung der festzusetzenden maximalen Grundfläche der städtebaulich prägende bauliche Bestand auf dem Grundstück zu bewerten. Dieser wird von der Einwenderin selbst mit 130 m² angegeben, aufgrund der Kartengrundlage würde</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>hätten ca. 300 qm Grundfläche für Mietwohnungen mit trotzdem großem Garten auf einem 92 m langen! Grundstück gebaut werden können mit dort zweigeschossig möglicher Bauweise. Im hinteren Baufeld hätte mit Abstand von ca. 30 m ein weiteres kleines Doppelhaus gebaut werden können, wie es auch derzeit rechts daneben steht. (GRZ 0,2+ 20%) d.h. ca. 160 qm Grundfläche. Durch die willkürlich anmutende Einstufung als A-Grundstück werde ich als Grundstückseigentümerin hier erheblich Teil-enteignet. Ich habe das Grundstück 2016 zu dem Zweck der Vermietung und des Baus weitere Mietwohnungen erworben und das Grundstück entsprechend teuer bezahlt. Diese verliert durch die Einstufung als A Grundstück deutlich an Wert. Die Entscheidung des B-Plan-Komitees berücksichtigt nicht die Lage wie auch den Wohnraumbedarf in Hamburg. Ich hätte dort 4 weitere Mietwohnungen für Familien bauen können in einem Anbau sowie einem Doppelhaus in dem hinteren Grundstücksbereich. Das dort bereits vorn an der Straße ein Haus steht mit ca. 130 qm Grundfläche seit 1964, welches 2016 aufgestockt wurde und nun vermietet ist, kann ich nun dort weder anbauen noch im hinteren Bereich neu bauen. Was soll in dieser Lage ein Garten von 1100 qm, wenn Hamburg dringend Wohnungen braucht? Ich bitte um Einstufung als Y, mindestens aber als C.</p>	<p>eine GR im Bestand von 107 m² vorliegen. Die Festsetzung von 175 m² (A) überbaubarer Grundfläche lässt in beiden Fällen eine nicht unbedeutende Erweiterung des Bestandgebäudes zu. Für das rückwärtige Gebäude wird ebenfalls eine GR von 175 m² festgesetzt womit die Erwartung der Einwenderin an eine Bebauung nach bestehenden Planrecht von 160 m² um 15 m² übertroffen wird. Somit kann auch auf dem Grundstück der Einwenderin in angemessenen Rahmen ein Beitrag zur Deckung in Hamburg benötigten Wohnbedarf geleistet werden. Zum Bau von klassischen Mietwohnungsbau sind zum Beispiel untergenutzte Flächen südlich des Nordlandwegs aufgrund ihrer baulichen Vorprägung besser geeignet.</p> <p>Eine Einstufung des Grundstücks in die Festsetzungskategorie (C) mit 275 m² ist unter Berücksichtigung des Bestandes nicht möglich. Ebenso wenig ist die Festsetzung (Y) planerisch angezeigt, da hier keine Grenzbebauung vorliegt.</p> <p>In der Abwägung ist hier der öffentliche Belang des Erhalts und Weiterentwicklung des Einfamilienhausgebiets höher zu gewichten als der private Belang der Einwenderin auf eine möglichst hohe bauliche Nutzung ihres Grundstücks.</p> <p>Siehe zu Anlass der Planung auch unter Punkt 3.3.</p> <p>Siehe zu Grundstückswert auch unter Punkt 1.7</p>
4.5.	Zu Offenbachweg 25	
4.5.1.	<p>Fehlerhafte Ermittlung des Bestands</p> <p>1.2. Im Offenbachweg 25 wurde eine Bebaubarkeit nach B festgelegt, d.h. maximal 225 qm, obwohl ich dort ein Gebäude genehmigt stehen habe von bereits jetzt einer Grundfläche von 233,36 qm plus direkt angrenzend 46 qm Terrassen. Hier hätte eine Einwertung nach „C“ stattfinden müssen, da bei anderen Grundstücken mit größerer Grundfläche ebenfalls mit eine Einwertung mit „C“ stattfand, wie dies beim übernächsten Haus in der Straße gemacht wurde. Hierdurch bin ich benachteiligt. Im neuen B- Plan sollte der Status Quo</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Gem. der Bauakte zum Offenbachweg verfügt das Gebäude über eine Länge von 23,71 m und eine Breite von ca. 9,5 m. Zusätzlich ist noch ein Wintergarten von 3,5 m x 7,0 m vorhanden. Die Grundfläche des Gebäudes mit 250 m² entspricht somit nicht der Kategorie (B), sondern der Kategorie (C) 275 m². Für dieses Grundstück wird entsprechend die Kategorie (C) festgesetzt und die Anlage zur Verordnung entsprechend geändert.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	berücksichtigt sein, dies ist nicht erfolgt. Hierdurch wird der Bestandsschutz missachtet. Anlage 10 Einmessung für die Flurkarte.	
4.6.	Zu Von Suppé Str. 37/37D	
4.6.1.	1.3. In der Von Suppé Str. 37/37D wurde eine Bebaubarkeit nach B festgelegt, d.h. maximal 225 qm. Dort sind genehmigt bebaut derzeit 156,74 plus 35 qm gemauerte Tiefhofterrasse plus ein sehr kleines Altbaugebäude von 1910 von 65 qm Grundfläche, zusammen 256 qm Grundfläche. Auch hier gibt die Festsetzung als B Grundstück nicht den Status Quo wieder und greift in den Bestandsschutz ein. Zudem verhindert diese Einstufung die Neubebauung des derzeitigen Altbauplatzes, da diese Grundfläche nicht ausreicht für ein EFH mit einem Minimalanspruch an Zimmern. Da Hamburg Wohnraum benötigt und es sich um die vordere Straßenlage handelt, ersuche ich ebenfalls um die Einstufung als C- Grundstück, falls an der Einteilung A-C festgehalten wird. Anlage 11. Vermessung für die Flurkarte.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkte 1.8 bis 1.9 Gem. den Kartengrundlagen (ALKIS) liegt die Fläche des Bestandsgebäudes bei 51,6 m ² und der deutlich größere Anbau bei 156,1 m ² . Insgesamt entsteht somit eine Versiegelung durch das Hauptgebäude von 207,7 m ² . Die Einstufung in die Kategorie (B) mit 225 m ² ist somit richtig und es liegt kein Ermittlungsfehler vor.
4.6.2.	Eingangsbemerkung zu 2. Die Begründung für die Fassung des B-Plans ist meiner Meinung nach nicht zutreffend. a) Die typische Bebauungsform von Rahlstedt 78 ist nicht „Einfamilienhäuser“ sondern eine bunte Mischung von zweigeschossiger Bauweise noch aus der Zeit vor 1982 und Doppelhäusern sowie eine absolut uneinheitliche Bebauung, mit den verschiedensten Dachformen und Bauformen, Häusern mit größeren und kleineren Kubaturen, uralte wie auch ganz neue Häuser, Flachdächer, Mansarddächer. Unzählige Gauben, teilweise Geschossübergreifend, zeigen, dass der bisherige B-Plan zu wenig Raum für Wohnen im 1. OG gelassen hat. Und der neue B-Plan schafft da keine Abhilfe, da die Eingeschossigkeit beibehalten wird. b) der Wohnraum in Meiendorf wird so nicht günstiger, sondern teurer (Argument <i>Name wurde in Dokument genannt</i> s.o.) und die Grundstücks-Spekulation wird nicht zurückgedrängt, im Gegenteil.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Prägender Gebäudetyp im Änderungsbereich des Plangebiets ist das Einfamilienhaus mit einer Größe bis 175 m. ² Siehe zur prägenden Struktur unter Punkt 1.12. Die Einfamilienhäuser sind in ihren Architekturformen durchaus unterschiedlich, grundsätzliches städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist jedoch der Erhalt der Einfamilienhausstruktur. Die Einliegerwohnung z.B. im Dachgeschoss kann Bestandteil eines solchen Einfamilienhauses sein. Die Vermutungen zur Preisentwicklung des Wohnraums kann nicht nachvollzogen werden.
4.6.3.	2.1. Der „Charakter von Meiendorf“, der angeblich mit der B-Plan Fassung geschützt werden soll, ist nicht durch irgend eine bestimmte Bebauungsform geprägt, sondern durch die begrünten Vorgärten, den Abstand der Häuser von der Straße und den Nachbargrundstücken, sowie die oft mehr als 2 m hohe Hecken	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 3.3 Einfamilienhäuser mit ausreichendem Sozialabstand auf eingegrünten

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>entlang der Straße, so dass „dörfliches Miteinander“ hier eher erschwert als wirklich gelebt wird: Dies ist auch an vielfachen sozialen Anfeindungen zu sehen ist, welche hier Anders-Lebende, Alleinerziehende oder Zugezogene erleben durften und dürfen, d.h. es gibt hier auch einen nennenswerten Anteil von Pluralität ausgrenzendem Verhalten, welches auch durch die 2 WE Klausel im B Plan und die Beschränkung auf Eingeschossigkeit gefördert wird, welche Vermietungen an auch „Anders Lebende“ und „Anders Artige“ als nur Familien, und damit eine sinnvolle soziale Durchmischung in den Häusern verhindert. Die Zielsetzung des alten wie auch neuen B-Plans, hier ein reines Einzelhausgebiet zu schaffen, d.h. ein soziales Eigentümer*innen-Ghetto, muss daher grundsätzlich hinterfragt werden, ob das den sozialen Integrations- und Frauenförderungs- Zielen Hamburgs überhaupt entspricht. Wenn Inklusion und Integration und Förderung von Alleinerziehenden ernst genommen wird, ist es notwendig, hier mehr Wohnungen pro Gebäude und auch Bauten für Vermietung zu ermöglichen.</p>	<p>Grundstücken, teilweise auch mit hohen Hecken, ermöglichen individuelle Lebensentwürfe und die eigenständige Entwicklung der Persönlichkeit, ohne dass diese zwangsläufig mit dem Nachbarn geteilt werden muss oder dass dieser in seiner persönlichen Entwicklung beeinträchtigt wird. Diesem Schutz des Privaten kommt gerade beim Wohnen ein zentraler Stellenwert zu.</p> <p>Dörfliches Miteinander kann durchaus in Stadtteilzentren und in sozialen und kulturellen Einrichtungen gepflegt werden. Die Wohnform des Einfamilienhauses steht dem nicht entgegen.</p> <p>Gesellschaftlich gilt es das Einzigartige jeder Persönlichkeit zu schützen. Dies ist aber sicherlich nicht abhängig von bestimmten Wohnformen.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, inwiefern die Festsetzung einer GR und hohe Hecken den Zielen der sozialen Integration und Frauenförderung widerspricht. Inwieweit die Inklusion und Integration und Förderung von Alleinerziehenden abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ist, ist nicht erkennbar.</p>
4.7.	<p>Paganiniweg</p> <p>2.2. Im Paganiniweg gibt es auf der nördlichen Seite seit vor 1982 eine eingeschossige Flachdachbungalow Siedlung, und dies soll laut neuem B-Plan wohl auch so erhalten werden. Diese ist nicht einzusehen und steht dem Wohnungsbedarf in Hamburg entgegen. Hier werden unendlich viele Wohn- qm verschenkt, denn alle diese Häuser könnten zu z.B. Toskanahäusern oder Hamburger Kaffeemühlen aufgestockt werden und mit begrünten Dächern oder Dachterrassen versehen und es würde trotzdem noch Licht und grün aussehen. Dass hierzu Herstellung einer einzigen(!) zusätzlichen Wohneinheit in den Keller ausgewichen werden musste, wie bei dem Eckhaus zur Von-Suppé-Str., ist architektonisch und was die Baukosten angeht absurd, für die Wohnqualität ebenfalls. Dies zeigt eindrucksvoll, wie lebensfern, bedarfsfremd und unökologisch bereits der derzeitige B-Plan ist. Hierzu wende ich mich ebenfalls gegen die Vorgabe der Eingeschossigkeit, gegen die</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Baublock zwischen Paganiniweg und Milllöckerweg befindet sich eine eingeschossige Siedlung mit zu Doppelhäusern zusammengefügt Gartenhofbungalows. Eine Änderung der GRZ war hier in der Regel nicht erforderlich, da die Überbaubare Grundfläche durch in der Regel enge Baugrenzen ausreichend bestimmt ist. Durch die zusätzliche Festsetzung (Z) wird der Doppelhauscharakter dieser Siedlung erhalten.</p> <p>Im Bereich der Siedlung mit den Flachdachbungalows ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Ein weiteres Vollgeschoss ist somit unzulässig. Eine Errichtung eines Dachgeschosses ist somit planungsrechtlich bereits mit dem bestehenden Planrecht möglich. Die Errichtung einer sogenannten „Hamburger Kaffeemühle“ ist auf Grund der Geschossigkeit daher nicht genehmigungsfähig.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2WE Vorgabe, gegen die Vorgaben zu Dachformen und Drempel. Da ich die dortigen Grundstücksgrößen nicht kenne, vorsorglich auch gegen die Einstufung als A Grundstücke.</p>	<p>Ein sogenanntes „Toskana-Haus“ verfügt über ein Staffelgeschoss und ist damit planungsrechtlich unzulässig.</p> <p>Dem Ausbau der Siedlung mit geneigten Dachgeschossen als Nicht-Vollgeschosse stand weder der ursprüngliche als auch der geänderte Plan entgegen.</p> <p>Im Übrigen sind auch diese Gebäudeformen unter dem Oberbegriff Einfamilienhäuser zusammenzufassen.</p> <p>Eine Änderung der Geschossigkeit würde den besonderen Charakter der Siedlung nachhaltig verändern, der hier gesichert werden sollen.</p> <p>Die Festsetzung der Geschossigkeit zeigte sich als gut geeignet um die Planungsziele des bestehenden Planrechts, einschließlich der Änderungsplanung, zu erreichen. Eine Anpassung erfolgt daher nicht. Der Ausschluss von Staffelgeschossen wurde im Planrecht von 1982 festgesetzt. Staffelgeschosse sind entsprechend im Plangebiet nicht prägend. Stattdessen wurde im Bebauungsplan von 1982 eine Festsetzung für die Dachneigungen getroffen. Diese zeigte sich ebenfalls als gut geeignet um die Planungsziele zu erreichen.</p>
4.8.	<p>Die Von-Suppé-Straße sei kein Einfamilienhausgebiet</p> <p>2.3. In der Von-Suppé-Str. befinden sich bei ca. 60 Häusern in der Straße mind. 6 zweigeschossige Häuser, eingestreut mehrere Flachdachhäuser und mindestens 11 Doppelhäuser plus mehrere Zweifamilienhäuser, im denen die Wohnungen übereinander liegen. Von einer klassischen Einfamilienhausbebauung kann auch in dieser Straße keine Rede sein.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Analyse der Einwenderin zur Von-Suppé-Straße ist fehlerhaft. Es befinden sich in der Von-Suppé-Straße 62 Häuser, davon gehören 56 zur Kategorie (A), 4 Häuser zur Kategorie (B) und ein Haus zu Kategorie (C). Ein Haus ist größer als 275 m² Die Bebauung ist aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan durchweg eingeschossig. Für die Häuser Von-Suppé-Straße 1, 1a und 2 besteht aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 auch die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung. Prägend für die Von-Suppé-Straße ist das eingeschossige Einfamilienhaus mit einer kleineren Grundfläche als 175 m².</p> <p>Der Begriff des Einfamilienhauses ermöglicht es, auch zwei Wohnungen in</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		einem Gebäude, z.B. als Einliegerwohnung, zuzulassen. Auch Ideell geteilte „unechte“ Doppelhäuser könne unter diesen Begriff gefasst werden. Eine Zweigeschossigkeit steht dem Begriff des Einfamilienhauses nicht entgegen, obwohl hier weitgehend eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist.
4.9.	<p>Bebauung im Offenbachweg</p> <p>2.4. Im Offenbachweg gibt es bei insgesamt 30 Häusern 6 Doppelhäuser, d.h. einen nennenswerten Anteil. Dieser Anteil sollte weiter ausgebaut werden können! s.o. Darüber hinaus einige sehr hohe und lange Häuser und unterschiedliche Dachformen, die auch in den Spitzböden als Wohnungen genutzt werden könnten. Um die Ecke herum in der Von Suppé str. wie auch im Waldteufelweg existieren zweigeschossige Bauten als Hamburger Kaffeemühle oder Toskanahaus, die ausgesprochen angenehm für das Auge sind und auch im Offenbachweg gut aussehen würden und eine zu starke Beanspruchung der Gärten durch Baumaßnahmen zurückdrängen könnten. d.h. ich wende mich gegen die 2 WE Klausel, die Einschossigkeitsvorschrift, die Drempelevorschriften. sowie die Einstufung der meisten Grundstücke als A.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Analyse der Einwenderin zum Offenbachweg ist fehlerhaft. Es befinden sich im Offenbachweg 27 Häuser, davon gehören 24 zur Kategorie (A), 2 Häuser zur Kategorie (B) und kein Haus zu Kategorie (C). Ein Haus ist größer als 275 m² Die Bebauung ist aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan durchweg eingeschossig. Es befinden sich im Offenbachweg 3 klassische Doppelhäuser die alle der Kategorie (A) zuzurechnen sind. Prägend für die Pusbackstraße ist das eingeschossige Einfamilienhaus mit einer kleineren Grundfläche als 175 m².</p> <p>Siehe zu Doppelhäusern unter Punkt 2.16.</p> <p>Die Abwägung erfolgt zu den Dachformen unter Punkt 4.11, zu der 2-Wohnungsklausel unter Punkt 4.19 und zur Einstufung der GR mit maximal 175 m² (A) unter Punkt 4.20 sowie die Abwägung zur Eingeschossigkeit unter Punkt 4.24.</p>
4.10.	<p>Bebauung im Waldteufelweg</p> <p>2.5. Im Waldteufelweg gibt es bei insgesamt 28 Häusern an der Straßenfront insgesamt 6 Doppelhäuser, d.h. zwischen 20-25 %. davon eines im Toskanahausstil, zweigeschossig, eines der hübscheren Häuser dort. Teilweise sind hier die Grundflächen der Grundstücke extrem überbaut eingeschossig, die nun als „C“ Grundstücke bewertet wurden. Es wäre viel sinnvoller, wenn hier zweigeschossige Bauweise erlaubt wäre und dafür mehr Garten bliebe. Dasselbe wir für den Offenbachweg.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Analyse der Einwenderin zum Waldteufelweg ist fehlerhaft. Es befinden sich straßenseitig am Waldteufelweg 27 Häuser, davon gehören 21 zur Kategorie (A), 3 Häuser zur Kategorie (B) und 1 Haus zu Kategorie (C). Zwei Häuser sind größer als 275 m². Die Bebauung ist aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan durchweg eingeschossig. Prägend für den Waldteufelweg ist das eingeschossige Einfamilienhaus mit einer kleineren Grundfläche als 175 m².</p> <p>Siehe auch zur 2-Wohnungsklausel</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		unter Punkt 4.19, zur Geschossigkeit unter 4.16 und der maximalen Drempehöhe unter 4.20.
4.11.	<p>Bebauung Pusbackstraße</p> <p>2.6. In der Pusbackstr. gibt es bei 31 Häusern 4 Doppelhäuser und auch 1 Kaffeemühle. Hier gilt dasselbe wie für Offenbachweg, Von Suppé Str., Waldteufelweg. Die typische Bebauung ist NICHT das kleine Einfamilienhaus und dies ist aus den genannten Gründen sozial wie ökologisch auch nicht erstrebenswert. Es wäre doch JETZT die Chance gegeben, in diesem wunderbaren, ruhigen und grünen Wohngebiet Rahlstedt 78 und ggf. Volksdorf 25 (welches ich nicht gut kenne) generell überall zweigeschossige Bauweise durch den neuen B-Plan zu ermöglichen (plus Dachgeschossausbau) und dies ohne die nicht mehr zeitgemäße und frauenvertreibende Beschränkung der Wohnungsanzahl. Damit könnten städteplanerische, ökologische, wie auch soziale – und Klima-Ziele schneller und besser erreicht werden und die Baukosten und damit die Wohnkosten gesenkt werden. Dabei würden die Gärten geschont und eine bessere Wohnqualität auch im 1. OG und DG erreicht; denn es ist allemal besser, nur 2 Etagen Treppen gehen zu müssen als derzeit 5 Geschosse, wenn nur die Häuser über 12 m dann die Dachgeschosse für mehr Wohnraum ausbauen, wofür sie von der Bürgerschaft sogar von der Aufzugspflicht entbunden wurden, eben weil DRINGEND Wohnraum geschaffen werden soll. Gleichzeitig könnte mit einer zweigeschossigen Bebauung inkl. Dachausbau sogar erreicht werden, dass bereits erfolgte Versiegelungen rückentwickelt werden könnte, wenn die zu bebauende Grundflächen an die realen Grundstücksgrößen gekoppelt würden!</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Analyse der Einwenderin zur Pusbackstraße ist fehlerhaft. Es befinden sich straßenseitig in der Pusbackstraße 64 Häuser, davon gehören 51 zur Kategorie (A), 6 Häuser zur Kategorie (B) und 5 Häuser zu Kategorie (C). Zwei Häuser sind größer als 275 m². Die Bebauung ist aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan durchweg eingeschossig. Prägend für die Pusbackstraße ist das eingeschossige Einfamilienhaus mit einer kleineren Grundfläche als 175 m².</p> <p>Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 3.3.</p> <p>Siehe zu Inklusion und Integration unter Punkt 4.6.3.</p> <p>Die Abwägung zur Eingeschossigkeit unter erfolgt unter Punkt 4.24.</p> <p>Die Abwägung zur Wohnungsnot/Druck auf den Wohnungsmarkt erfolgt unter Punkt 4.19.</p>
4.12.	<p>Bebauung Nordlandweg</p> <p>2.7. Im Nordlandweg existieren im alten B-Plan zweigeschossige und daneben auch eingeschossige Bauzonen in der Straßenrandbebauung. Bei der hinteren Bebauung strenge Eingeschossigkeit. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die nicht zum B-Plan Rahlstedt 78 gehört, liegt eine den Charakter dieser Straße bestimmende Bebauung mit 3 geschossiger Mietwohnungsbau, Altenheim und weiter nach Norden dann auch Einzelhäusern vor, sowie kein reines Wohngebiet sondern ein Gewerbe- Mischgebiet vor. Warum</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Analyse der Einwenderin zum Nordlandweg ist fehlerhaft. Es befinden sich straßenseitig am Nordlandweg 56 Häuser, davon gehören 38 zur Kategorie (A), 8 Häuser zur Kategorie (B) und 1 Haus zu Kategorie (C). Für 9 Häuser wurde auf eine Änderung der Festsetzung verzichtet, da diese bereits planungsrechtlich Geschößwohnungsbau ermöglichte oder eine</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>hier Einfamilienhausbebauung an der vorderen Straßenlinie ein erstrebenswertes Ziel sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Hier wende ich mich gegen die Einstufung der vorderen Bauungen bei den meist sehr großen Grundstücken als A- Grundstücke sowie gegen die Eingeschossigkeitsvorschrift und die 2 WE Auflage, sowie die Vorschriften zum Drempel, denn dort würden auch Toskana-Häuser und Hamburger Kaffemühlen ausgesprochen attraktiv aussehen, einen sehr hohen Wohnwert für die Bewohner haben und eine ökologischere Nutzung der Dachflächen ermöglichen.</p>	<p>Grundfläche von mehr als 275 m² aufweisen. Die Bebauung ist aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan durchweg durch eine eingeschossige Bebauung geprägt. Lediglich für die Häuser Nordlandweg 37, 39, 41, 43, 45 und 47 setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bebauung fest.</p> <p>Prägend für die nördliche Seite des Nordlandwegs ist das eingeschossige Einfamilienhaus mit einer kleineren Grundfläche als 175 m².</p> <p>Die Bebauung südlich des Nordlandwegs ist nach Westen geprägt von großvolumigeren Geschosswohnungsbau. Nach Osten wird dieser Geschosswohnungsbau über eine zweigeschossigen Geschoss- und Reihenhausbau zu einer eingeschossigen Einzelhausbebauung zurückgeführt. Eine abweichende Bauform stellt der Sonderbaukörper des Altenheims dar. Bis auf die Ausweisung für das Altenheim als Fläche für den Gemeinbedarf, werden nur Wohnbauflächen, überwiegend als Reines Wohngebiet, festgesetzt. Festsetzungen von Mischgebiet oder sogar Gewerbegebiet sind am Nordlandweg nicht vorhanden.</p> <p>Die Bebauung bildet keine Zäsur, sondern einen abgestuften Übergang zur Einfamilienhausbebauung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25. Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 3.3.</p> <p>Siehe zu Entfall der Geschossigkeit unter Punkt 4.16 und der maximalen Drempelhöhe unter Punkt 4.20.</p>
4.13.	<p>Planungsanlass nicht ausreichende Begründung</p> <p>2.8. Es wird im B-Plan nicht angemessen begründet, warum das Ziel eingeschossige „Einfamilienhausbebauung“ überhaupt sinnvoll sein soll in Anbetracht knapper werdender Flächen für Häuser insgesamt und überwiegend Nachteilen für die soziale wie auch umweltorientierte Betrachtung.</p> <p>Möglicherweise ist genau dieses Denken und Verhalten in Meiendorf besonders oft zu beobachten, da die Häuser oft zu klein sind, um Großeltern, Eltern, Kinder zu beherbergen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Da die Festsetzung der Geschossigkeit von der Änderung ausgenommen ist, bleibt hierzu die Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 bestehen.</p> <p>Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 3.3.</p> <p>Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und erwachsen werdende Kinder daher nach Ahrensburg oder Kaltenkirchen ziehen, wenn sie mit ihren Lebenspartner*innen und Kindern leben wollen. Von daher dominieren derzeit ältere Ehepaare oder alleinstehende ältere Menschen das Meiendorfer Stadtbild und haben auch die Inhalte der Bürgerinitiative nicht gerade sozial verantwortlich und auch nicht zukunftsweisend geprägt. Vielfach werden hier große Grundstücke und große Häuser von teilweise 200 qm Wfl. Von 1-2 Personen bewohnt. Ob das alles wirklich schützenswert ist oder wäre, bezweifle ich hier als ehemals alleinerziehende jedoch freiberuflich tätige Mutter aus Meiendorf aus hier gemachten Erfahrungen, die auch von anderen so erlebt wurden. Stadtplanung sollte attraktiven und bezahlbaren Wohnraum schaffend, integrationsfördernd, klimaorientiert, Lebensqualität orientiert, Kinder und Familienstärkend, auch Alleinerziehende, (denn das sind über 20 %), Mehrgenerationenwohnen fördernd, zukunftsorientiert und nicht rückwärtsschauend sein. Sie sollte zudem Alleinerziehende, geschiedene, Verwitwete nicht durch strukturelle Vorgaben beim Wegfall eines Familienmitgliedes / Zahlers aus den angestammten Stadtteilen vertreiben und eine flexiblere Umgestaltung von Flächen ermöglichen, die auch Vermietungen kleinere Flächen ermöglichen. Alle diese Ziele stehen in Übereinstimmung mit den erklärten Zielen der Hamburger Regierung, wie die Bausenatorin Dr. Stapelfeld in Rahlstedt in einem öffentlichen Bürger*innen-vortrag im Januar 2020 öffentlich darstellte.</p>	<p>war es, die ursprüngliche städtebauliche Intention des Bebauungsplans zu sichern. Der Bebauungsplan wurde 1982 insbesondere mit dem Ziel aufgestellt, den gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten. Die beschriebenen Maßnahmen würden einer Planänderung widersprechen, da die städtebaulichen Ziele der Planung geändert werden würden. In diesem Bereich Meiendorfs und Volksdorfs wurde durch die Planänderung entschieden, dass die vorhandene Struktur in diesem Bereich auch weiterhin städtebaulich gesichert werden solle. Es ist mit jedem Planverfahren zu prüfen, welche Nutzungen und welches Maß der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar sind. Die Änderung ist ebenfalls erforderlich, da durch sie die Umsetzung des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ des Landschaftsprogramms sichergestellt wird.</p> <p>Die von der Einwanderin geforderten verdichteten Wohnformen haben durchaus Ihre Berechtigung und werden in zentraleren Lagen im Bezirk zum Beispiel auch in direkter Nähe zum Plangebiet am Spitzbergenweg konsequent umgesetzt. Auch im Plangebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 selbst hatte der damalige Plangeber Bereiche für einen verdichteten Wohnungsbau z. B. am Meiendorfer Weg festgesetzt. Diese Bereiche werden daher von der Planänderung ausgenommen. Im Übrigen sieht das Leitbild zum Hamburger Maß Verdichtungen innerhalb der Zentren und Urbanisierungszonen vor. Das Plangebiet liegt jedoch am äußersten Rand der „Äußerer Stadt“.</p>
4.14.	<p>Die Einwendung richtet sich gegen die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise</p> <p>Ich wende mich hier in diesem Einspruch speziell gegen</p> <p>a. die Eingeschossigkeitsvorschrift, die</p> <p>a. das Mehrgenerationenwohnen verhindert, da dort bereits herangewachsene Kinder in der Regel keinen Platz mehr finden für sich und ihre Partner*innen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In dem Planänderungsverfahren werden nur die Festsetzungen geänderter und ergänzt, deren Änderung oder Ergänzung zur Erreichung des Planungsziels, dem Erhalt der Einfamilienhausbebauung, erforderlich sind. Grundsätzliches Ziel des Plangebers ist, die typische prägende städtebauli-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>b. kinderfeindlich ist, weil diese dann meist „oben“ unter schrägen Wänden leben, lernen und spielen müssen</p> <p>c. die Spekulation mit Grundstücken und Häusern ankurbelt, da diese Häuser sehr viel häufiger z.B. nach Trennungen oder Sterbefällen verkauft werden (müssen), als Häuser, die über viele Generationen in Familienbesitz bleiben, weil innerhalb deren genügend Platz ist, dass auch 3-4 Generationen dort mit eigenen abgetrennten Wohneinheiten Platz finden können, sich sozial und auch finanziell gegenseitig stützen können, oder aber Teilflächen vermietet werden können bei „Wechselfällen des Lebens“ und innovative Hausprojekte ein sozial verbindlicheres Miteinander in einer Hausgemeinschaft ermöglichen.</p> <p>d. Unökologisch ist, was Co2 Emissionen pro Bewohner angeht, weil dadurch unnötig viel Wärme durch Dachflächen verloren geht oder mit unnötig viel umweltbelastenden Dämmstoffen zurückgehalten wird, welches ebenfalls die CO2 Bilanz verschlechtert</p> <p>e. Unökologisch ist, weil dadurch unnötig viel Grünfläche überbaut wird und damit Versiegelung erzeugt wird und damit den öffentlichen Bedarf.</p>	<p>che Einfamilienhausstruktur zu sichern. Die Forderung der Einwenderin wäre auf Grund einer veränderten Zielsetzung einer Neuaufstellung des Bebauungsplans vorbehalten. Im Übrigen würde die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit den Bau von Mehrfamilienhäusern befördern und damit dem Planungsziel entgegenwirken.</p> <p>Die Eingeschossigkeit steht der Errichtung einer Einliegerwohnung im Einfamilienhaus nicht entgegen. Auch mit dem bestehenden Planrecht kann je Gebäude eine 2. Wohneinheit errichtet werden.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, in welcher Weise ein eigenes Kinderzimmer im Dachgeschoss eines Einfamilienhauses kinderfeindlich sei. Es steht vielmehr den Nutzern der Häuser frei, in welchen Geschossen sie einzelne Nutzungen, wie z.B. Kinderzimmer vorsehen. Der Bebauungsplan gibt das nicht vor.</p> <p>Spekulation mit Grundstücken wird dann befeuert wenn die ausgeübte Nutzung wesentlich geringer ist als eine mögliche zukünftige Nutzung. Somit ist die Beibehaltung der eingeschossigen Bauweise tendenziell spekulationshemmend.</p> <p>Die Aussagen bzw. Vorstellungen der Einwenderin zur Nutzung von Häusern können nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Siehe zu Integration/Inklusion unter Punkt 4.6.3.</p> <p>Siehe zu Anzahl der Wohneinheiten unter 4.19.</p> <p>Siehe zu Dachbegrünung unter Punkt 4.20.</p> <p>Siehe zu Dachformen / Staffelgeschoss unter Punkt 4.9.</p>
4.15.	<p>Die Einwendung richtet sich gegen die Festsetzung (A) einer GR von 175 m²</p> <p>b. die Begrenzung der Bebaubarkeit auf 175 qm als A Grundstück, die eine Doppelhausbebauung verhindert, und somit jüngeren Familien mit weniger Geld den Zuzug zum Bebauungsgebiet erschwert bzw. verwehrt. Auf 700-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zur Festsetzung der GR unter 1.7 bis 1.9.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>900 qm großen Grundstücken im vorderen Bereich müssen immer auch mittlere und größere Doppelhäuser möglich bleiben. Mehr qm müssen bebaut werden können. Wer es möchte, könnte ja trotzdem weiterhin eingeschossige Einfamilienhäuser bauen, das darf jedoch kein Zwang sein, den der B-Plan mit dieser Einengung der Bebauung erzeugt! Da der neue B-Plan meines Wissens NICHT die Baufelder abschafft, sind hier auch Grundstücksteilungen im vorderen Grundstücksbereich keine Option (außer die Abtrennung des meist sehr weit entfernt liegenden hinteren Baufeldes).</p>	
4.16.	<p>Die Einwendung richtet sich gegen die Festsetzung § 2 Nummer 13 zum Abstand von Wohngebäuden.</p> <p>c. gegen die Abstandsvorgabe zwischen Häusern von mind. 10 m. Bereits die Abstandsvorschriften zwischen Häusern der HBauO (mind. 5 m oder wegen Abstandsflächen auch mehr), verhindern hier meist eine zweite Bebauung auf dem vorderen Grundstück in einer sogenannten zweiten Reihe, d.h. eine durchaus mögliche und sinnvolle sozial verträgliche Nahverdichtung. Mit den verschärften neuen Abstandsvorgaben (mind. 10 m) wird eine Bebauung in zweiter vorderer Reihe gar nicht mehr möglich sein, da die vorderen Baufelder allermeist nur 20-24 m tief sind und ja beibehalten werden sollen. Auch diese neue Regelung verfolgt offenbar nur einen Sinn, nämlich die notwendige öffentliche und sozial verträgliche Nahverdichtung von Meiendorf fernzuhalten. Dies wäre eine meiner Meinung nach zutiefst unsolidarische, egoistisch und den öffentlichen Wohnungsbaubedarf wie auch die ökologischen Erfordernisse ignorierende Intention dieses B-Plan Entwurfes. Dies führt folgerichtig auch zur Verteuerung des Wohnraums in Meiendorf, da weniger Wohnraum pro Grundstück gebaut werden kann und die Grundstücke ihren Wert bei allgemeinem Zugang nach Hamburg behalten werden, da der Raum insgesamt ja limitiert ist. Der Plan, mit solchen Maßnahmen ggf. den Grundstückspreis nach unten zu drücken, den die Bürgerschafts-Abgeordnete (<i>Name wurde im Originaldokument genannt</i>) öffentlich bei der bereits benannten Veranstaltung in Rahlstedt äußerte, wird absehbar nicht aufgehen. Es ist genügend Geld im Umlauf ist, allerdings bei entsprechend wenigen Familien, die sich</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Um weiterhin den durchgrünten Charakter und ein gartenbezogenes Wohnen zu sichern, wird innerhalb eines Baufeldes mit vorderer und hinterer Baugrenze der Abstand zwischen ggf. zwei möglichen Gebäuden auf mindestens 10,0 m festgesetzt (§ 2 Nr. 13 der Planänderungsverordnung). Der seitliche Abstand richtet sich weiterhin nach den Vorgaben der Hamburgischen Bauordnung. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden wird somit gegenüber den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung erhöht. Die Ausweisung folgt dem Landschaftsprogramm, das für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ festsetzt.</p> <p>So sichert die Festsetzung auf den zu bildenden Grundstücken ein Mindestanteil von Gartenflächen, die den Charakter des Einfamilienhausgebiets wesentlich prägen und für die Funktion eines Einfamilienhauses unabdingbar sind.</p> <p>In der Abwägung ist der Belang der Sicherung von hinreichend, der bestehenden prägenden städtebaulichen Struktur entsprechenden Abständen, und ausreichenden Gartenflächen als Freifläche zwischen den Gebäuden der Vorrang gegenüber dem privaten Belang der Einwenderin, ihre Flächen möglichst stark baulich zu nutzen, eingeräumt worden.</p> <p>Maßvolle Nachverdichtungen sind</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>diese teure Wohnsituation trotzdem leisten könnten.</p> <p>Auch hier sollte es grundsätzlich stärker den Grundstückseigentümern überlassen bleiben, wie sie das Grundstück nutzen möchten und für wen. Selbst wenn es so auf großen Grundstücken, die dann noch geteilt würden, zu einer größeren Kubatur mit maximal ja vier Hauseingängen bei 24 m und zweigeschossiger Bebauung kommen würde (kleines Reihenhäuser), so bliebe doch der Charakter Meiendorfs unverändert wegen der Vorgärten, der Gärten nach hinten und auch der seitlichen Abstände zu Nachbarn, denn auch hier müssen ja die Abstandsflächen eingehalten werden. Nachbarschaftliche Belange wären dadurch also NICHT unzumutbar tangiert, auch wenn dort „nur“ ein eingeschossiges Einfamilienhaus stehen würde. Die Tatsache, dass das Bauamt in der Vergangenheit bei solchen Bauvorhaben offenbar auch die Baufeldgrenzen nicht hat einhalten lassen und den Charakter des 4 Reihenhäuser- Gebäude z.B. in der Ringstrasse genehmigt hat, ist möglicherweise ein Einzelversagen des Bauamtes und keine hinreichende Rechtfertigung, die Bebaubarkeit von Meiendorf insgesamt einzuschränken.</p>	<p>auch bei Beachtung dieser Festsetzung weiter möglich.</p>
4.17.	<p>Die Einwanderin wendet sich gegen die 2 Wohnungsklausel</p> <p>d. gegen die maximal-2-WE/ Gebäude- Vorschrift, die gegenüber dem alten B-Plan in der Formulierung und Begründung noch unnachvollziehbar verschärft wurde und den eigentlichen Charakter dieses B-Plan-Entwurfes verdeutlicht: Abschottung und Ausgrenzung. Die maximal- 2- WE-Vorschrift missachtet die Ziele und Beschlüsse der Stadt Hamburg sowie den sozialen Bedarf:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dem gestiegenen Wohn-Bedarf der Bevölkerung gerecht zu werden 2. auch Wohnraum zu schaffen für kleinere Wohnungen wegen gestiegenem Anteil von Singles und Restfamilien, d.h. die demographische Entwicklung der Bevölkerung seit 1982 3. den Dachgeschossausbau gemäß Bürgerchaftsbeschluss von Januar 2018 zu fördern, um Grünflächen zu schützen, da oft zwangsläufig durch den Dachausbau je nach Lage der Treppen eine 3. oder 4. Wohneinheit im Haus entstehen würde. Diese Dachgeschossausbauförderung der Stadt Hamburg kann in Meiendorf also nur umgesetzt werden, wenn die 2 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In dem Planänderungsverfahren werden nur die Festsetzungen geändert und ergänzt, deren Änderung oder Ergänzung zur Erreichung des Planungsziels, dem Erhalt der Einfamilienhausbebauung erforderlich sind.</p> <p>Eine Änderung der Festsetzung der 2-Wohnungsklausel wurde nicht vorgenommen, da auch zukünftig in jedem Einfamilienhaus eine Einliegerwohnung möglich sein soll.</p> <p>Somit liegt die Einwanderin in ihrer Einschätzung, die Festsetzung sei „verschärft“ worden falsch. Es besteht lediglich eine gewisse Wechselwirkung durch die Änderung der bestehenden relativen GRZ in eine absolute Festsetzung der Grundfläche als Höchstwert.</p> <p>Siehe hierzu die Abwägung zu Punkt 4.14 und 3.3.</p> <p>Auch wirkt die Festsetzung nicht vertreibend auf den von der Einwanderin</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>WE Klausel wegfällt.</p> <p>4. Diese Maximal-2 -WE -Vorschrift ist damit Alten-, Kranken- Frauen-und Kinderfeindlich, weil sie diesen Bevölkerungsgruppen Wohnraum im 2. OG versagt, und sie damit zwingt, ihre Kinder, Kinderwagen und Einkäufe auch ohne Aufzug bis in ein 5. Stockwerk zu schleppen (siehe Änderung der HbauO 1.5. 2018), denn dort entsteht jetzt neuer Wohnraum.</p> <p>5. die Nutzung von möglichem Wohnraum in bereits vorhandenen Gebäuden, z.B. gut belichteten Kellerräumen und Dachgeschossen, d.h. sie blockiert die Wohnnutzung durch mehr Menschen, obwohl davon KEINE Charakteränderung des Gebietes durch andere oder größere Bauformen ausgeht, und dies die Stadt auch nichts kosten würde, da hier private Investoren Flächen für Familienmitglieder oder Vermietung ausbauen würden, d.h. die 2 WE Klausel dient NUR der Verteuerung von Wohnraum und der Ausgrenzung von Menschen, die Wohnraum suchen und hier nicht finden sollen.</p> <p>6. Diese Klausel wirkt sich strukturell vertreibend auf Restfamilien aus dem angestammten Viertel aus, die bei Wegfall eines Verdieners/Familienmitgliedes dann nicht einen Wohnungsteil abtrennen und mit eigenem Eingang wenigstens einen Teil vermieten können.</p> <p>7. Diese Klausel verstößt somit mittelbar gegen die CEDAW Konvention, nach der der Staat und alle anderen Organisationen auf Grund deren gesetzlichen Charakters dieser von Deutschland ratifizierten UN-Konvention die Frauenteilhabe in allen gesellschaftlichen Bereichen proaktiv sichern müssen (nicht sollen!) s.u..</p> <p>8. Sie verstößt gegen die Absicht der Stadt Hamburg, Alleinerziehende wirtschaftlich und sozial zu stärken. Diese maximal-2-WE Klausel verhindert z.B., dass nach Trennungen ein Teil im Haus abgetrennt und vermietet werden könnte oder der getrennte Partner „Next Door“ wohnen könnte und führt so zu unnötig häufigen Hausverkäufen. Dies treibt wiederum die Preisspirale für Grundstücke an und vertreibt so vor allem Alleinerziehende und deren Kindern aus diesen Wohnvierteln. Sie wirkt dadurch Frauen-ausgrenzend, da 50% aller Ehen geschieden werden und 85% der Allein-</p>	<p>bezeichneten Personenkreis der Restfamilie. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von 2 Wohnungen in Gebäuden, somit können z.B. die in Scheidung lebenden Ehepartner in jeweils eigenen Wohnungen in dem bestehenden Gebäude wohnen bleiben.</p> <p>Die Festsetzung steht auch nicht im Widerspruch zur Förderung des Dachgeschossausbaus, da auch hier nach dem Ausbau eine eigenständige, abgetrennte Wohnung aus planungsrechtlicher Sicht entstehen kann.</p> <p>Somit besteht aufgrund der 2-Wohnungsklausel auch weiterhin ein Potenzial zur Erweiterung des Wohnungsangebots im Plangebiet, ohne die vorherrschende Einfamilienhausbebauung grundsätzlich in Frage zu stellen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen, das die Beibehaltung der 2-Wohnungsklausel gegen die CEDAW Konvention verstößt, alleinerziehende benachteiligt, die Integration von Menschen mit Behinderung, das mehrgenerationen-Wohnen verhindere und die Bewohner zwingt, Kinderwagen und Einkäufe in einem Plangebiet, in dem maximal ein oder zwei Geschosse als Höchstwert festgesetzt sind, in das 5. Obergeschoss zu tragen, kann durch die Verwaltung nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Eine Abschaffung der 2-Wohnungsklausel, wie von der Einwanderin gefordert, würde aufgrund der wesentlich höheren Gewinnerwartung durch den Geschosswohnungsbau zu einer Umwandlung des Plangebiets mit hoher Wohnzufriedenheit zu einem Wohngebiet mit überwiegenden Geschosswohnungsbau führen. Dies steht aber in einem direkten Widerspruch zu dem vom Plangeber formulierten städtebaulichen Planungsziel, das vorhandene Einfamilienhausgebiet in seiner typischen, prägenden Struktur zu erhalten.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>erziehenden weiblich sind- Es ist ungesetzlich, da sie mittelbar in ihren Auswirkungen die CEDAW Konvention missachtet. Da Frauen vielfach weniger Geld zur Verfügung haben als Männer wegen des Gender Pay Gaps., Kindererziehungsaufgaben, übernommenen Pflegeaufgaben und vermehrt in früheren Lebensaltern auftretenden chronischen Krankheiten, sind sie besonders auf kleinere Wohneinheiten angewiesen und werden durch diese 2-WE-Vorschrift mittelbar benachteiligt und ausgegrenzt von Wohnmöglichkeiten in diesem B-Plan Gebiet, welches gerade durch dieses Vorschrift auch eine Teilvermietung nicht ermöglicht.</p> <p>9. zur Schaffung von Wohnraum auch für zuziehende Fachkräfte aus dem In- und Ausland, Asylberechtigte, Anders-Lebende und auch Ältere, wenn z.B. der Partner verstorben ist oder aber die Gartenarbeit zu beschwerlich wird und der Platzbedarf sinkt.</p> <p>10. zur Integrationsförderung und sinnvollen sozialen Durchmischung der Bevölkerung in den Stadtteilen. Sie wirkt stark Ghettobildend, ausgrenzend und desintegrativ auf die meisten Bevölkerungsgruppen.</p> <p>11. dem Bedarf der Menschen nach flexiblerer Wohnraumnutzung im angestammten Wohnviertel gerecht zu werden, welches ebenfalls ein wichtiges Ziel der Hamburger Wohnungspolitik ist. siehe auch die Begründung gegen die Eingeschossigkeitsvorschrift.</p> <p>12. zur Förderung von Mehrgenerationenwohnen. Sie verhindert die Möglichkeit, mit 3-4 Generationen in einem Haus zu wohnen und ist auch aus diesem Grund Frauen- feindlich, denn Kinder erziehende berufstätige Frauen profitieren von diesen generationsübergreifenden Wohnmodellen am stärksten.</p>	
4.18.	<p>Die Einwendung richtet sich gegen Drempel und Dachformvorgaben</p> <p>e. sowie gegen die Drempel und Dachformvorgaben, die ökologisch sinnvolle Dächer sowie Dachbegrünung und damit Versiegelungsreduktion ausschließen. Da der Drempel weiterhin auf 1 m begrenzt bleiben soll und Pultdächer, Flachdächer wie Staffelgeschosse weiterhin für die meisten Bereiche im B –Plan Rahlstedt 78 unzulässig sein sollen, werden hier nur die steileren Dachformen erzwungen. Diese wiederum ermöglichen keine Dachbegrünungen, keine Dachgärten, keine Dachter-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>§ 2 Abs. 5.1 Nummer 9 der Änderungsverordnung sieht eine Erhöhung des Drempels auf 1,0 m vor.</p> <p>Allgemein werden insbesondere bei eingeschossigen Gebäuden diese entsprechend höheren Drempel durch Bauherren erwogen und nachgefragt, da diese eine komfortablere Wohnflächennutzung des ersten Dachgeschosses ermöglichen. Um den gestiegenen Wohnflächenansprüchen</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>rassen und führen zu einer uneffektiveren Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie. Wodurch diese finanziell unattraktiver werden und eine nachhaltige Energiewirtschaft für die Haushalte erschwert.</p>	<p>zu begegnen, wird daher für eingeschossige Bauvorhaben durch diese Bebauungsplanänderung ein Drempe von bis zu 1,0 m planungsrechtlich ermöglicht.</p> <p>Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird weiterhin die zulässige Höhe des Drempe allseitig auf 0,5 m begrenzt, um den Höheneindruck dieser Gebäude nicht noch zu verstärken. Dies wäre auch mit der vorhandenen, zu erhaltenden baulichen Struktur nicht vereinbar.</p> <p>Vermeehrt werden auch eingeschossige Gebäude in den Bereichen in denen zwei Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig sind, errichtet. Auch für diese Vorhaben ist eine maximale Drempehöhe von 1,0 m zulässig.</p> <p>Diese Änderung zur Zulässigkeit von Drempe ist städtebaulich vertretbar, da das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und der Bau von marktgängigen Gebäuden ermöglicht wird. Zugleich wird einem sonst städtebaulich störenden überhöhten Höheneindruck entgegengewirkt, um die städtebaulich prägenden Maßstäblichkeit zu wahren. Bei zweigeschossigen Gebäuden bleibt der Drempe weiterhin auf 0,5 m begrenzt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Dachneigung werden nicht geändert.</p> <p>Die Dachneigung von zweigeschossigen Gebäuden wurde im bestehenden Planrecht auf 30 Grad beschränkt, die Dachneigung für rückwärtige eingeschossige Gebäude wurde im bestehenden Planrecht auf 35 Grad beschränkt. Für Gebäude an den Straßen gilt keine Beschränkung der Dachneigung.</p> <p>Durch diese Festsetzungen werden steile Dächer nicht erzwungen sondern im Gegenteil begrenzt. Dächer mit einer Neigung von 0 bis 35 Grad sind für die Dachbegrünung gut geeignet und ermöglichen auch in Verbindung mit einer Dachbegrünung Solar- und Photovoltaikanlagen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.19.	<p>Die Einwendung richtet sich gegen die Festsetzung von Einfamilienhäusern.</p> <p>f. Gegen die Grundidee, dass Einfamilienhäuser etwas sozial und für die Zukunft erstrebenswertes seien. Diese sollten zwar weiterhin möglich sein, aber doch keine Vorschrift für ein ganzes Wohnviertel!</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Im Übrigen werden Einfamilienhäuser nicht festgesetzt, sondern ihr Bau und Erhalt werden durch die getroffenen Festsetzungen unterstützt. Dabei bleiben andere Wohnformen auch weiterhin im Rahmen der Festsetzungen zulässig.</p> <p>Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 3.3.</p>
4.20.	<p>Die Einwendung wendet sich gegen die Verringerung der Baufläche in Meiendorf</p> <p>g. Gegen die Verringerung bebaubarer Fläche in Meiendorf insgesamt durch alle dazu führenden Mechanismen, da hier sonst Mietwohnbau nicht möglich ist, gerade in Anbetracht der Mietpreisbindung und der stark gestiegenen Baukosten UND damit eine gesunde soziale Durchmischung verhindert wird UND damit Alleinerziehende systematisch aus dem Stadtteil verdrängt werden</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die überbaubaren Flächen wird im Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 räumlich durch Baugrenzen bestimmt. Diese Baugrenzen bleiben unverändert bestehen und werden nicht verändert.</p> <p>Es kommt lediglich zu einer Umstellung der Festsetzung einer GRZ auf eine absolute Grundflächenzahl.</p> <p>Siehe Hierzu auch die Punkte 1.5, 1.8, 1.9 und 3.3.</p>
4.21.	<p>h. Die Einwendung wendet sich explizit NICHT gegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorgartenbegrünung • Erhalt von Grünflächen im Garten, so dass Familien auch draußen sein und draußen leben und feiern können • Abstandsflächenregelungen • Aufhebung der GFZ, die in Hamburg ohnehin bislang völlig unterschiedlich berechnet wurde bislang und welche die die Schaffung von Wohnraum auch in Dachgeschossen blockiert. 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.22.	<p>Es werde die Eingeschossigkeit nicht ausreichend begründet</p> <p>2.9. Es wird in dem B-Plan nicht nachvollziehbar begründet, warum die erst 1982 in Rahlstedt 78 eingeführte Eingeschossigkeitsregel überall da beibehalten soll, wo sie zwischen 1982 und 2020 bestand, anstatt dem Zuzug nach Hamburg Rechnung zu tragen und dem Platzbedarf von Familien und Anders Lebenden in Hamburg Raum zu geben durch eine generell gestattete Zweigeschossigkeit plus Staffelgeschoss oder ausgebautem Dachboden. Diese würde keine unzumutbare „Verdunkelung“ der Nachbarhäuser wegen „ zu großer Kubaturen“ bewirken, weil</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Begründung zur Änderung der Verordnung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 werden ausschließlich der Inhalt, bzw. die Festsetzungen der Planänderung begründet. Da die Festsetzungen zur Geschossigkeit nicht geändert werden, bleibt hierzu die Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 bestehen.</p> <p>Siehe hierzu auch Punkt 4.14.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>die Abstandsflächenbestimmungen weiterhin einzuhalten sind , d.h. je höher ein Haus (bei Zweigeschossigkeit plus Dachgeschoss (z.B. als Staffelgeschoss mit einem relativ flachen Dach gestaltet) sind das ca. 10 m, was auch nur geringfügig höher wäre als die derzeit hier stehenden Häuser. Dazu kommen als zusätzlicher Abstandshalter meist noch Pfeifenstilzufahrten die Mindestabstand zwischen Gebäuden noch um 3 -4 m vergrößern! Sämtliche diesbezüglich geführten Argumente sind nichts anderes als „Jammern auf hohem Niveau“ und Verschwendung sowie unnötige Versiegelung von Grünflächen. Grünflächen können nur geschont werden, wenn mehr Menschen auf gleicher Grundfläche Wohnraum finden können.</p>	
4.23.	<p>Die Einwendung richtet sich gegen die Festsetzung einer GR von 175 m²</p> <p>2.10. Die Festlegung der meisten Grundstücke als A-Grundstücke mit maximal 175 qm Bebaubarkeit bedeutet, dass in der Folge weit überwiegend nur noch Einfamilienhausbebauung möglich sind oder kleinere Doppelhäuser, die dann oft nicht zum Bedarf der Familien und gerade bei der auch noch vorgeschriebenen Begrenzung auf Eingeschossigkeit mit maximal 1 m Drempele eine stark reduzierte Wohnqualität im 1. OG nach sich ziehen, die dann vor allem die Kinder Jahre- bis Jahrzehntelang betrifft. Diese Reduzierung der Bebaubarkeit von vorher häufig GRZ 0,4 d.h. 320 qm bei 800 qm Grundstück auf 175 qm, verhindert eine Bebauung mit mittleren bis größeren Doppelhäusern. Diese Beschränkung der Bebaubarkeit verteuert und verknappt Wohnraum unnötig bei den großen Grundstücken, für die die Bebauungsgrenzen ja weiter gelten sollen und führt zur Abwanderung von langfristig steuerzahlenden Leistungsträgern ins ausserhamburgische Umland und erzeugt unnötig lange Fahrtwege zu Arbeitsplätzen und Schulen, was nachweislich die Lebensqualität mindert. Eine gewisse Beschränkung der bebaubaren Grundfläche wäre in manchen Straßenzügen hier eher akzeptabel im Sinne aller, wenn dort Zweigeschossigkeit plus Staffelgeschoss die Vorgabe wäre. Allerdings erscheint auch dann eine Erhöhung der Bebaubaren Grundfläche erforderlich, damit entweder Doppelhäuser entspannt möglich sind oder aber Wohnen auf jeweils einer Etage auch mit mind. 6-7 Zimmern, d.h. Platz für 2-4 Kindern</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe hierzu auch unter den Punkten 1.3, 1.8 und 1.9.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	plus Zimmer für ein Au Pair..oder „die Oma“ oder eine Gastschüler*in, am besten mit eigenem Eingang, eigenem Bad und Pantry.	
4.24.	<p>3. Das B-Plan Verfahren wurde nicht korrekt und ohne angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.</p> <p><i>Insbesondere wurden die Auslegefristen, die vom 26.2. bis 9.4. angezeigt sind, nicht angemessen verlängert, obwohl es wegen der Notstandsverordnungen Ausgangsbeschränkungen bis zum 19.4. gibt und die Behörden weitestgehend Publikumsverkehr abgestellt habe. Da auch viele Anwälte in dieser Zeit nur Home-Office Angebote gemacht haben, war zu wenig Zeit, sich auch fachlichen Rat einzuholen. Bei der Entwicklung des B-Plans wurden öffentliche Einwände, die bei der ÖPD gemacht wurden, nicht berücksichtigt, obwohl diese auch auf Plakaten öffentlich sichtbar gemacht worden waren</i></p>	<p>Auf die Stellungnahme wird im Weiteren eingegangen.</p> <p>Siehe Hierzu die Punkte 4.25 bis 4.27 sowie 4.3.</p>
4.25.	<p>Die Einwendung richtet sich gegen die Frist der öffentlichen Auslegung.</p> <p>3.1. insbesondere wurden die Auslegefristen, die vom 26.2. bis 9.4. angezeigt sind, nicht angemessen verlängert, obwohl es wegen der Notstandsverordnungen Ausgangsbeschränkungen bis zum 19.4. gibt und die Behörden weitestgehend Publikumsverkehr abgestellt habe. Es gab daher nicht genügend Zeit für die öffentliche Diskussion. Da die Redaktionen der örtlichen Presse nur halb besetzt waren, wurden öffentlich wichtige Themen unzureichend aufgegriffen. Da auch viele Anwälte in dieser Zeit nur Home-Office Angebote gemacht haben, war nicht genügend Zeit. sich ausreichend fachlichen Rat einzuholen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Öffentliche Auslegung fand vom 26.02. bis 09.04.2020 statt. Die Auslegungsfrist wurde bereits über die gesetzlich vorgeschriebene Frist von einem Monat um zwei Wochen verlängert.</p> <p>Es mag Einschränkungen der Hamburger Verwaltung gegeben haben, diese betrafen aber nicht das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung als Auslegungsdienststelle. Insbesondere war die öffentliche Auslegung im gesamten Zeitraum frei zugänglich und wurde von Mitarbeitern des Fachamtes betreut.</p> <p>Auch war es auf Grundlage der Covid 19-Beschränkungen jeder Bürgerin und jedem Bürger weiterhin möglich, die Auslegung mit einer Begleitperson seiner Wahl aufzusuchen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen online über den kostenlosen HamburgService Bebauungspläne (Bauleitplanung-Online) einzusehen und dort auch direkt Anregungen abzugeben.</p> <p>Fragen zum Änderungsverfahren und</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		zum Planungsrecht wurden von den Mitarbeitern des Fachamtes auf Nachfrage beantwortet.
4.26.	<p>Öffentliche Plandiskussion, Kein Hinweis das die Diskussion in das Verfahren einfließt</p> <p>3.2. Die Versammlung am 28.1.19 fand um 18 Uhr statt und es wurde NICHT bekannt gegeben, dass von der Diskussion dort der weitere Verlauf des Verfahrens abhängig gemacht werden sollte.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wurde von der Verwaltung als auch vom Vorsitzenden des Planungsausschuss darauf hingewiesen, dass von der Veranstaltung ein Protokoll angefertigt wird und dieses in der Sitzung des Planungsausschuss am 19.03.2020 beraten wird. In dem Informationsblatt, das zur Veranstaltung auslag, wurde unter der Rubrik „wie geht es weiter“ auf die Sitzung des Planungsausschuss hingewiesen.</p>
4.27.	<p>Öffentliche Plandiskussion, unzureichende Information keine Befassung mit den von der Einwenderin vorgebrachten Argumenten.</p> <p>3.3. Eine echte Bürgerbeteiligung hat nicht stattgefunden: Über die genauen Inhalte der bestehenden Planung wurde ich als betroffene Bürgerin weder an dem 28.1.19 (damals nur sehr unscharf und im Sinn von ungefähren Absichtserklärungen- etwas genaues könne man noch nicht sagen) noch nach dem 28.1. 19 nicht mehr weiter informiert, ebenso wenig über den Ort der finalen Auslegung und Änderungen oder über die Fristen des Widerspruchs. Lediglich aus der Veröffentlichung VOR der öffentlichen Plandiskussion am 28.1.19 wurde informiert, dass hier sowohl die Bauformvorschriften, sowie die Einschränkungen bei den Dachformen wie auch die maximale Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden sowie die Anzahl der Geschosse gleich bleiben sollte. In der Veröffentlichung dazu hieß es:</p> <p>„Eine Änderung der Festsetzung zur Bauweise, Baugrenzen und der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen je Gebäude ist nicht vorgesehen“. Genau dieser Beibehaltung von Frauen- und Kinderfeindlichen, desintegrativ wirkenden und unökologischen Regelungen hatte ich mit mehreren Plakaten und auch mündlich in der Versammlung vom 28.1. 19 begründet widersprochen, siehe Anlage 2: Eine Befassung mit diesen Argumenten hat bis heute nicht stattgefunden. Auch hierin ist ein Verfahrensfehler zu sehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es liegt in der Natur der Sache, dass Festsetzungsdetails, die erst im weiteren Planungsprozess erarbeitet werden, nicht in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht werden können. Die wesentlichen Eckpunkte der Plangebietsänderung, wie Anlass der Planung und Eckpunkte der geplanten Änderung, wie die Umstellung der GRZ auf eine GR als Obergrenze, wurden vorgestellt und diskutiert.</p> <p>Die Diskussionsbeiträge wurden in das Protokoll aufgenommen und in der Sitzung am 19.03.2020 durch den Planungsausschuss beraten.</p> <p>Die von der Einwenderin vorgebrachten Protestplakate wurden zu Kenntnis genommen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.28.	<p>Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung</p> <p>3.4. Ich und auch alle anderen betroffenen Bewohner Meiendorfs haben kein Anschreiben an die betroffenen Haushalte erhalten, auch nicht per Handzettel oder Plakatierung (überschaubare Anzahl im B Plan Gebiet!!), die über die öffentliche Auslegung des Plans informiert hätte. Es darf nicht vorausgesetzt werden, dass berufstätige Eltern mit Kindern wöchentlich das Internet daraufhin durchsuchen oder aber ältere Menschen ohne Internet wöchentlich zum Bauamt gehen und sich erkundigen. Es gibt auch keine leicht auffindbare Veröffentlichung im Netz, die die letzten geplanten Änderungen sichtbar macht, so dass das Verfahren nicht genügend breit öffentlich diskutiert werden konnte und nicht öffentlich genug geführt wurde. Dies ist meines Erachtens ein schwerer Verfahrensfehler, denn viele Personen, die in Meiendorf und in Hamburg leben, haben so keine Möglichkeit, an der Diskussion und den Entscheidungen teilzunehmen, die ALLE Hamburger betreffen werden, denn diese müssen umso enger zusammenrücken und umso mehr Treppen steigen, je weniger in Meiendorf an Wohnfläche gebaut werden kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 S. 198, 199 am 18.02.2020</p> <p>Zusätzlich wurde eine Pressemitteilung und eine Bekanntmachung auf der Internetseite des Bezirksamts veröffentlicht.</p> <p>Bekanntmachungen per Anschreiben, Handzettel oder Plakate sind hamburgweit nicht üblich.</p>
4.29.	<p>Einwendungen aus der ÖPD wurden nicht aufgenommen</p> <p>3.5. Meine Einwendungen bereits bei der ÖDP und auch im Nachgang an den Vorsitzenden des Planungsausschusses und das Bauamt wurden nicht berücksichtigt. Ich habe den in der ÖPD genannten Zielen des Plans bereits mehrfach schriftlich und mündlich widersprochen, wie Z.B. am 24.1.19 per mail an den Vorsitzenden des Planungsausschusses (Anlage 1) und Vertreter*innen der Politik sowie am 28.1.19 bei der ÖPD mündlich wie mit Plakaten (Anlage 2) sowie danach in mehreren mails an den Vorsitzenden des Planungsausschusses, den Fachamtsleiter, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, die Sachbearbeiterin des Bauamtes, jedoch wurden die Argumente dieser Widersprüche NICHT in den Entwurf eingearbeitet und ich erfuhr in einem Telefonat mit dem Vorsitzenden des Planungsausschusses, dass (vor Auslegung) angeblich keine Widersprüche gegen die geplante B-Plan Änderung eingegangen seien, obwohl er meine Argumente ja mehrfach ! erhalten hatte. Er wies mich auch</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Diese Anregungen aus der ÖPD wurden nach Prüfung nicht weiter verfolgt, weil Sie im Ergebnis den Planungszielen der Planänderung des Bebauungsplans widersprechen. Vielmehr waren die Argumente aus der ÖPD Gegenstand der Beschlussfassung des Planungsausschusses am 19.03.2019 zur Fortführung der Planänderung.</p> <p>Gleichwohl wurden die Argumente der Einwanderin im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausführlich gewürdigt und abgewogen.</p> <p>Persönliche Gespräche mit dem Vorsitzenden des Planungsausschusses werden grundsätzlich nicht kommentiert.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	nicht auf ggf. einzuhaltende Formvorschriften hin. In dem nun ausgelegten B-Plan Entwurf ist erkennbar, dass keines meiner Argumente aufgegriffen wurde und der öffentliche Bedarf an Wohnraum, Integration und Frauenteilhabe wie auch Klimaschutz weiter missachtet werden.	
4.30.	<p>B-Plan Verfahren beachtet nicht die CDAW Konvention</p> <p>4. Das B-Plan Verfahren hat die CDAW Konvention nicht beachtet, nach der der Staat proaktiv die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen in allen gesellschaftlichen Bereichen nicht fördern soll sondern fördern muss. Hierzu fehlt ein entsprechendes Gutachten. Bei dem vorliegenden B-Plan wird insbesondere die soziale Situation von Alleinerziehenden nicht berücksichtigt, zu 85 % Frauen und somit gegen die CEDAW Konvention verstoßen. (https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/user_upload/PDF-Da-teien/Pakte_Konventionen/CEDAW/cedaw_de.pdf) 4.1.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, wodurch die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen durch den Bebauungsplan verletzt wird. Der Bebauungsplan berücksichtigt den Wunsch und die Nachfrage nach der Wohnform des Einfamilienhauses. Da sich der Bebauungsplan über ein relativ kleines Gebiet im Vergleich zu den sonstigen Wohnbauflächen in Wandsbek erstreckt, entsteht keine Diskriminierung anderer Wohnformen die ggf. besser auf die Bedürfnisse von Alleinerziehenden angepasst sind.</p> <p>Derartige Wohnformen im Geschosswohnungsbau werden im Plangebiet nicht geändert und bleiben bestehen. Auch unter den Rahmenbedingungen der Änderung werden Gebäude mit Geschosswohnungsbau im Übrigen nicht ausgeschlossen, sie werden durch die Festzungen jedoch in ihrer Größe beschränkt. Im Weiteren wird in der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet südlich des Nordlandwegs durch Nachverdichtung weiterer Geschosswohnungsbau geschaffen.</p>
4.31.	<p>Die ÖPD-Versammlung am 28.1. 2019 wurde Frauenproblematiken missachtend terminiert und moderiert</p> <p>4.1. Die ÖPD- Versammlung am 28.1. 2019 wurde Frauenproblematiken missachtend terminiert und moderiert. Die Uhrzeit 18 Uhr ist-worauf ich auf der Versammlung aufmerksam gemacht hatte nicht genderneutral und benachteiligt insbesondere Alleinerziehende, die auch generell im B-Planverfahren benachteiligt werden s.u. Diese sind besonders zu dieser Zeit in den Familien nicht abkömmlich. Dies wurde bei der Diskussion zu dem B-Plan Änderungen außer Acht gelassen. Auch dies ist ein Verfahrensfehler, denn es handelt sich bei Alleinerziehenden um anerkannter Weise</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Beginn von Abendveranstaltungen wird hamburgweit in der Regel auf 18:00 gelegt. Eine Vorverlegung würde die Teilnahme von berufstätigen erschweren (dies sind im Übrigen auch ein großer Teil der Alleinerziehenden). Ein späterer Beginn würde die Diskussion erheblich in die späten Abendstunden verschieben. Auch hat sich kein weiterer Teilnehmenden dieser Auffassung angeschlossen.</p> <p>Ein Verfahrensfehler kann aus der Aufgrund der Festsetzung der Uhrzeit der ÖPD nicht abgeleitet werden.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	staatlich zu schützende und demoskopisch relevante Minderheiten in Deutschland.	Eine die Frauenproblematik missachtende Moderation der Veranstaltung wurde vor der Verwaltung nicht wahrgenommen. Auf die Diskussionsbeiträge der Einwenderin wurde in der Veranstaltung mehrfach eingegangen.
4.32.	<p>Die Planänderung stehe im Widerspruch zu öffentlichen Zielen</p> <p>4.2. Der alte wie der neue B-Plan Rahlstedt 78 stehen mit deren maximal- 2- WE-Klauseln sowie den Beschränkungen und berechnungsweisen der GFZ im alten B-Plan im Widerspruch zu den öffentlichen Zielen, alleinerziehende Mütter und Restfamilien zu schützen und zu stärken und eine soziale Durchmischung in Wohngebieten auch diesbezüglich zu fördern. Die Fakten: Alleinerziehende sind zu 84,24 % weiblich in Deutschland (https://de.statista.com/statistik/daten/studie/318160/umfrage/alleinerziehende-in-deutschland-nach-geschlecht/) (Anlage 5). In Hamburg werden Kinder zu über 22 % nur von einem Elternteil erzogen, d.h. 22 % gegenüber im Bundesdurchschnitt nur 16 %. Hamburg hat damit eine besondere Verpflichtung, die Interessen von Alleinerziehenden politisch zu unterstützen. (https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistik_informiert_SPEZIAL/SI_SPEZIAL_IV_2018.pdf)(Anlage 6).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Verwaltung geht davon aus, dass die Einwenderin sich hier insbesondere auf die Minderheitenförderung des Senats bezieht. Siehe hierzu auch unter Punkt 4.6.3.</p> <p>Der Plan sichert städtebauliche Ziele, die auch seit 1982 bereits bestehen. Mutmaßungen über sozialpolitische Folgen bestimmter Wohnformen sind nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Bebauungspläne können nicht nur auf besondere Bedürfnisse von Minderheiten ausgerichtet werden. Die Einwenderin führt an, dass Kinder in Hamburg in 22 % der Fälle von nur einem Elternteil erzogen werden. Demgegenüber stehen 78 % der Familien in denen beide Elternteile die Kinder betreuen. Insbesondere für diese Gruppe ist der Erhalt der Einfamilienhausgebiete im Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 gedacht.</p>
4.33.	<p>Nichtbeachtung der besonderen sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen von Alleinerziehenden verstößt gegen Artikel 3 und 6 Grundgesetz</p> <p>4.3. Die Nicht Beachtung der besonderen sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen von Alleinerziehenden bedeutet deren Ausgrenzung. Dies ist nicht nur eine Frauen- und Kinder-feindliche demokratische Unterlassungssünde, sondern verstößt gegen Artikel 3 sowie gegen den besonderen Schutz, den Familien vom Staat erhalten sollen sowie gegen die gleichberechtigte Teilhabe und Teilhabemöglichkeit von Frauen in der Öffentlichkeit und am Wohnraum in Hamburg Rahlstedt 78 / Volksdorf 25, und damit die gegen die CEDAW Konvention, die von Deutschland auch mit Ihrem Zusatzprotokoll zur Individualbeschwerde ratifiziert wurde und damit Gesetzescharakter hat. Damit, wie auch mit den anderen Inhalten, die ausgrenzend und desintegrativ wirken und Wohnraum- verteuern, ist</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist durch die Änderung des Bebauungsplans weder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes nach Artikel 3 GG noch eine Verletzung des besonderen Schutzes der Familie nach Artikel 6 GG zuerkennen. Aufgrund des Planungsziels der Bebauungsplanänderung kann die nach allgemeiner Auffassung besonders familienfreundliche Wohnform des Einfamilienhauses geschützt werden. Die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB bleiben gewährt. Besondere Fördermaßnahmen für alleinerziehende können durch diesen Bebauungsplan nicht geleistet werden.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, weshalb die Maßnahmen den Wohnraum verteuern. Eher ist von einer Preisberuhi-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>das gesamte B-Plan Verfahren nicht gendergerecht und nicht gesetzeskonform.</p> <p>Ich habe am 28.1.19 zu Beginn meiner Stellungnahme auf diesen Missstand hingewiesen und wurde von anwesenden zumeist sehr viel älteren Personen ausgebuht, ohne dass der Moderator der Versammlung mich oder das Anliegen öffentlich geschützt hätte. Dies war ein schwerer Moderationsfehler, zeigt aber die absolut Frauen-missachtende Haltung und auch aggressive Stimmung der meisten Vertreter*innen der Mitglieder der Bürgerinitiative Meiendorf. Zum besseren „Durchziehen“ des Verfahrens hat man darauf hingewiesen, dass „JEDE“ Zeit gleichermaßen unpassend wäre, was definitiv nicht stimmt, denn die wenigsten der anwesenden Senioren sind bereits um 20 Uhr / 21 Uhr im Bett. Und es geht um die Zukunft von einem Wohngebiet, in den klassischerweise auch Kinder und Alleinerziehende weiter wohnen können sollten, wegen Schulen, Kindergärten, Grünflächen. Später beim Landesplanungsamt wiederholte man diese unsägliche Beharren auf einer Zeit, die gerade für Alleinerziehende extrem ungünstig ist mit dem Verweis darauf, dass das schon immer so sei und es niemanden aus der Beamtenschaft zuzumuten sei, hier ggf. auf diese wichtige Minderheiten- Gruppe Rücksicht zu nehmen... Mein Hinweis darauf, dass der Verweis „schon immer so gewesen“ kein gutes Argument ist. Besonders nicht im Angesicht des historischen Übergangen-Werden und Ausgeschlossen-Werden und dass früher Frauen „immer schon“ kein Stimmrecht hatten oder kein Konto eröffnen durften, war diesem SPD Politiker leider egal.</p>	<p>gung auszugehen, da der Bebauungsplan spekulative Gewinnerwartungen an die Grundstücke beschränkt.</p> <p>Siehe zu ÖPD unter den Punkten 4.31 und 4.33.</p>
4.34.		<i>Anmerkung: Punkt 4.4 fehlt</i>
4.35.	<p>Wortbeiträge zur ÖPD</p> <p>4.5. Zusätzlich wurden meine Wort-Beiträge bei der ÖPD mehrfach stark zeitlich beschnitten, so dass ich nicht jedes Argument vorbringen konnte. Obwohl die Plakate sichtbar waren, wurden diese NICHT berücksichtigt im weiteren Planungsverfahren. (Siehe Anlage2)</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die von der Einwenderin vorgebrachten Protestplakate wurden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Zur ÖPD siehe die Stellungnahmen zu 4.31 und 4.33.</p>
4.36.	<p>Allgemeiner Widerspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans</p> <p>4.6. Auch daher lege ich hier nochmals ausdrücklich Widerspruch gegen die geplante B-Plan- Änderungen ein und fordere die Verantwortlichen nochmals auf, dieses Verfahren</p>	<p>Auf die Punkte wird im Folgenden weiter eingegangen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zum einen kinder- und gendergerecht durchzuführen und mit den erklärten öffentlichen Zielen Deutschlands</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Klimaschutz, CO2 Reduktion, # • Gendergerechtigkeit, ratifizierte UN CEDAW Konvention, (gleichberechtigte Teilhabemöglichkeit von Frauen und damit auch von Alleinerziehenden Frauen), • mit den ebenfalls von Deutschland ratifizierten Nachhaltigkeitszielen der UN, • mehr Schaffung von Wohnraum in den Großstädten, • Unterstützung von Alleinerziehenden, Förderung von Familien, • sowie den Beschlüssen der Hamburger Bürgerschaft zu bringen: Förderung des Ausbaus von Dachgeschossen und Spitzböden, Reduktion der Zerstörung von Grünflächen, Schaffung von mehr Wohnraum in Übereinstimmung zu bringen. <p>Frauen-Teilhabe für Deutschland und Hamburg, aber nicht in Meiendorf Rahlstedt 78? Das kann nicht sein!</p>	
4.37.	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die demoskopische Entwicklung</p> <p>5. Die demoskopische Entwicklung von Haushalten in Hamburg seit 1982 sowie die Integrationsziele von Hamburg wurden nicht berücksichtigt, d.h. der B-Plan ist sozial un- ausgewogen, wirkt ausgrenzend und steht damit den Integrationszielen der Stadt Hamburg entgegen. Die Unterstützung Alleinerziehender, alter Menschen und von Menschen mit speziellem Förderungsbedarf ist nicht beachtet. Ein entsprechendes Gutachten zum sozialen Bedarf und zu sozialen Auswirkungen des B-Plans fehlt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu die Abwägung unter 4.6.3 und 4.38 bis 4.44.</p>
4.38.	<p>Ghettobildung</p> <p>5.1. Es ist städteplanerisch sinnvoll, Ghettobildungen zu verhindern, genau deswegen muss die geplante B-Plan Änderung überarbeitet werden, denn sonst entsteht hier ein „Einheitsfamilien und ältere, wohlstuierte Ehepaare“-Ghetto, welches andere soziale Schichten ausgrenzt und Alleinerziehende in Restfamilien in besonderer Weise benachteiligt. S.o.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Verwaltung sieht hier keine Gefahr einer Ghettobildung. Was die Einwenderin unter dem Begriff „Einheitsfamilie“ versteht, ist nicht verständlich. Das Grundgesetz stellt unter Artikel 6 Absatz 1 Ehe und Familie unter den besonderen Schutz der staatlichen Ordnung. Unter diesem Schutz steht auch das ältere Ehepaar, das in der gewohnten Umgebung seines Einfamili-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>enhaus den Lebensabend genießen will. Unter diesem Schutz stehen alle Formen von Familien. Es ist nicht gerechtfertigt den einen Lebensentwurf gegenüber den anderen auszugrenzen.</p> <p>Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist eine Wohnform, die vielen Haushaltstypen offen steht und durch diese Bebauungsplanänderung auch weiterhin ermöglicht werden soll.</p>
4.39.	<p>Anpassung an die Haushaltsgrößen</p> <p>5.2. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat seit 1982 stark abgenommen in Hamburg und zeigt bis 2035 weiter sinkende Tendenz: 2018: 1,9 Personen in Hamburg, Tendenz ist weiter sinkend. Dem muss auch der B-Plan durch Wegfall der 2 WE Klausel Rechnung tragen https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI19_156.pdf</p> <p>Ein und Zwei-Personenhaushalte sind bis 2035 weiter stark zunehmend (+ ca. 20 %), drei und Vierpersonenhaushalte abnehmend (ca. minus 10 %) https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?__blob=publicationFile</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, demografische Richtwerte zu jedem einzelnen Gebiet empirisch nachzuvollziehen, sondern die erkennbaren öffentlichen und privaten Belange in der konkreten örtlichen Situation des Plangebietes zum Ausgleich zu bringen.</p> <p>Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung diesen Trend zu verstärken, sondern es ist Aufgabe diesem Trend entgegenzuwirken. Durch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Sicherung der Einfamilienhäuser soll die Abwanderung von Familien mit Kindern die das Einfamilienhaus nachfragen vermindert werden.</p>
4.40.	<p>Haushalte mit Kindern</p> <p>5.3. In Hamburg wohnten 2018 nur in 18 % der Haushalte Kinder und die meisten Haushalte sind Ein Personenhaushalte, siehe ebenfalls (https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistik_informiert_SPEZIAL/SI_SPEZIAL_IV_2018.pdf; (Anlage7). Diesem eingetretenen sozialen Wandel muss auch der B-Plan Rahlstedt78 /Volksdorf 25 Rechnung tragen:</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Siehe Abwägung unter Punkt 4.19 und 4.40.</p>
4.41.	<p>Anteil von geschiedenen Ehen</p> <p>5.4. In Hamburg ist seit 1982 der Anteil von geschiedenen Ehen stark angestiegen. 6500 Eheschließungen im Jahr 2016 stehen 3204 Scheidungen gegenüber, d.h. eine Scheidungsquote von 50 % ist Fakt. 1990 waren es 9938 zu 4203, d.h. 42,3%. (https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Jahrb%C3%BCcher/Hamburg/JB17HH_GESAMT.pdf, (S 25 und S 29), (Anlage 8).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine konkrete Forderung kann nicht abgeleitet werden.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.42.	<p>Anteil Alleinerziehender an den Haushalten</p> <p>5.5. Der Anteil von alleinerziehenden Haushalten in Rahlstedt ist bei 27 %, in Volksdorf bei 21 %, d.h. höher als im sonstigen Hamburger Durchschnitt. Dem müssen auch die B Pläne in Rahlstedt 78 Rechnung tragen und nicht Regelungen einführen, die die Teilhabe von Alleinerziehenden an Grünflächen und Wohnraum in diesen B-Plan Gebiet unterteilen benachteiligen! Siehe auch Infos zu CEDAW (Anlage9) https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Jahrb%C3%BCcher/Hamburg/JB17HH_GESAMT.pdf,</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Aus der Stellungnahme ergibt sich, dass 73 % der Haushalte mit Kindern mit beiden Erziehungsberechtigten zusammenwohnen. Diese Zielgruppe fragt auch das Einfamilienhaus nach. Eine Benachteiligung von Alleinerziehenden besteht nicht, da im Einfamilienhaus auch Einliegerwohnungen zugelassen sind und andere Wohnformen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Siehe zu CEDAW Konvention unter Punkt 4.17.</p>
4.43.	<p>Anteil von Wohneigentum fördern</p> <p>5.6. Der Anteil von Wohneigentum ist in Hamburg weit unter Bundesdurchschnitt bei nur 26 % gegenüber 46 % durchschnittlich. Umso mehr sollten die Möglichkeiten seitens der Stadtplaner geschaffen werden, durch eine bessere Grundstücksausnutzung mehr Wohneigentum entstehen zu lassen und dabei auch dem steigenden Anteil an kleineren Haushalten Möglichkeiten zu bieten. Auch dies wird durch die 2 WE Klausel verhindert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Wohnform des Einfamilienhauses ist in der Regel in besonderer Weise mit dem Wohneigentum verknüpft. Im Übrigen ist eine Bindung an das Wohneigentum durch den Bebauungsplan nicht möglich und auch nicht erforderlich.</p>
4.44.	<p>Anteil alleinlebender ältere Personen</p> <p>5.7. Auch der Anteil der allein lebenden älteren Personen ist stark gestiegen. Auch diese benötigen Wohnraum im B-Plan Gebiet Rahlstedt 78 / Volksdorf 25.</p> <p>Alleinerziehenden-Unterstützung und Ausländerintegration für Deutschland und Hamburg ja, aber bitte nicht in Meiendorf Rahlstedt 78? Das</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für ältere alleinlebende Personen ist insbesondere die Nutzung einer Einliegerwohnung eine mögliche Alternative, die durch die bestehende Festsetzung der Zweiwohnungsklausel gefördert wird</p> <p>Siehe hierzu auch unter Punkt 4.17.</p>
4.45.	<p>Anregungen zum Umwelt und Klimaschutz</p> <p>6. Im Bereich des Umweltgutachtens sind die Klimaziele Deutschlands nicht berücksichtigt. Es werden Dachformen und Hausformen vorgeschrieben, die besonders unökologisch sind. Es fehlen Gutachten, die die absehbar negativen Auswirkungen der dort allermeist vorgeschriebenen und nicht mehr zeitgemäßen Sattel Dachformen auf die Grundflächenversiegelung und die Möglichkeiten zur Photovoltaiknutzung zeigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu die Abwägung 4.20 und 4.48 bis 4.52.</p>
4.46.	<p>Drempel-Festsetzung im Bezug zum Klimaschutz</p> <p>6.1. Die Drempelvorschrift von 1 m bedingt, dass ein relativ steiles Dach gebaut werden muss, um eine Nutzung auch nur des 1. OG mit Wohnräumen zu ermöglichen. Dies ist</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zwischen der Drempel-Festsetzung und dem Klimaschutz kann kein direkter Zusammenhang gesehen werden. Im Übrigen verkennt die Einwanderin,</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	suboptimal für die Sonneneinfallswinkel für Photovoltaik und Solarthermie. Günstiger sind hier flachere Dachneigungen oder Flachdächer, auf denen mit Gestellen die richtigen Neigungswinkel eingestellt werden können. Dachbegrünung und damit Versiegelungsrückentwicklung kann bei diesen Dächern nicht erfolgen. Sie benötigen besonders viel Dämmwolle und Ziegel und verteuern so unnötig das Bauvorhaben und verschlechtern die Energiebilanz, da sie unnötig viel Außenfläche schaffen.	dass der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 Dachneigungen zwischen 0 Grad und 30 Grad bei zweigeschossigen Gebäuden und 35 Grad bei eingeschossigen Gebäuden festsetzt. Diese Dachneigungen sind besonders für die Dachbegrünung, auch in Verbindung mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage, geeignet. Nur für straßenbegleitende eingeschossige Gebäude besteht die Festsetzung zur Dachneigung nicht.
4.47.	Verbot von Pultdächern 6.2. Das aus 1982 fortgeführte Verbot von Pultdächern und Satteldächern sowie Flachdächern verhindert Dachbegrünung und sinnvolle Photovoltaiknutzung und steht damit den Klimazielen entgegen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt in § 2 Nr. 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan den lediglich den Ausschluss von Staffelgeschossen fest und in § 2 Nr. 7 für zweigeschossige Gebäude eine auf 30 Grad begrenzte Dachneigung. Beide Festsetzungen schließen eine Dachbegrünung oder Photovoltaikanlage nicht aus.
4.48.	Durch Eingeschossigkeit schlechtere CO₂ Bilanz 6.3. Eingeschossigkeit führt zu einer sehr viel schlechteren CO ₂ Bilanz als zweigeschossige Bauweise plus Staffelgeschoss.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die CO ₂ Bilanz eines Gebäudes ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig. Somit ist die Feststellung, dass zweigeschossige Gebäude eine bessere CO ₂ Bilanz aufweisen würden nicht generell zutreffend.
4.49.	Das Verbot von Staffelgeschossen verhindert Dachgärten 6.4. Das beibehaltene Verbot der Staffelgeschosse verhindert Dachgärten, kostengünstige Balkone und bessere Wohnqualität auch „unter dem Dach“. Klimaziele für Deutschland und Hamburg ja, aber bitte nicht in Meiendorf? Das kann doch nicht sein!	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Änderung des Bebauungsplans ist nur zur Erreichung des städtebaulichen Planungsziels erforderlich. Es ist zur Erreichung des Planungsziels die Aufhebung des Verbots von Staffelgeschossen nicht erforderlich. Insoweit gelten die Planungsziele der Planung von 1982 fort. Es sind keine städtebaulichen Argumente ersichtlich, die dazu führen, von diesen Abstand zu nehmen. Siehe zum Anlass der Planung auch unter Punkt 3.3.
4.50.	Änderungen des sozial wie ökologisch bereits 1982 veralteten B-Plans Rahlstedt 78 sind dringend nötig 7. Änderungen des sozial wie ökologisch bereits 1982 veralteten B-Plans Rahlstedt 78	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe hierzu die Abwägung unter Punkt 4.53.

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sind aus sozialen wie ökologischen wie wirtschaftlichen Gründen dringend nötig. Die geplanten Änderungen widersprechen jedoch den Beschlüssen der Bürgerschaft wie auch dem öffentlichen Interesse. Ein entsprechendes Gutachten fehlt bei der B-Plan-Entwicklung:</p> <p>Hamburg braucht seine Naturschutzgebiete und Grünflächen. Hamburg braucht aber auch mehr Wohnungen, Integration und eine gewisse soziale Durchmischung in ALLEN Stadtgebieten, Förderung von Alleinerziehenden in ALLEN Stadtgebieten und Mietwohnraum in ALLEN Stadtgebieten. Dieses sind QUERSCHNITTSAUFGABEN, die in jedem B-Plangebiet Berücksichtigung finden sollten.</p>	
4.51.	<p>Es wird eine neue Ausrichtung des Bebauungsplans gefordert</p> <p>7.1. Es gibt viele gute Gründe, siehe oben und unten, den desintegrativ wirkenden, Frauen- und Kinder benachteiligenden und unökologischen B-Plan von 1982 zu verändern, siehe oben und unten, jedoch nicht im Sinne einer Beibehaltung von Regelungen, die nicht mehr dem politischen Willen der Stadt und Deutschlands entsprechen und die bereits 1982 überholt waren, da bereits damals die Berichte zu den absehbaren Klimaveränderungen und Notständen bekannt waren. (Club of Rome etc.).</p> <p>Die Gründe, die derzeit von der Stadt- und Landschaftsplanung angegeben werden, warum der B-Plan verändert werden sollte, sind jedoch nicht stichhaltig und auch nicht zukunftsweisend und daher dringend zu überdenken:</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist Ziel der Bebauungsplanänderung, die bereits 1982 verfolgten städtebaulichen Ziele mit wirksameren Festsetzungen umzusetzen. Deshalb wurde eine Plangebietsänderung beschlossen mit dem Ziel die vorhandene Einfamilienhausstruktur in diesem Plangebiet zu sichern.</p> <p>Die Forderungen der Einwenderin nach einer stärkeren Verdichtung werden auf geeigneten Flächen im Bezirk durch entsprechende Bebauungspläne umgesetzt.</p> <p>Siehe zum Anlass der Planung auch unter Punkt 3.3 und 3.5.</p>
4.52.	<p>Grundstücksgrößen</p> <p>7.1.1. Bislang ist Meiendorf mit 700-1300 qm Grundstücken nicht überbaut, wenn man sich die GRZ von 0.2-0,4 bei 900 qm großen Grundstücken bis zur sogenannten Knödellinie (die die Berechnungsgrundlage für die Bebaubarkeit begrenzt) ansieht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Sinn und die Zielrichtung dieser Anregung werden nicht verstanden.</p>
4.53.	<p>Die Definition des Einzelhauses sei für die Entwicklung Meiendorfs keine Gefahr.</p> <p>7.1.2. Die unscharf gewordene Definition des Einzelhauses, die als Grund für die Notwendigkeit der B-Plan Änderung angeführt wird, ist für Meiendorf keine Gefahr, da die Begrenzungen des B-Plans im Bezug auf GRZ und Baufelder sowie Abstandsflächenregelungen der HBauO hier bereits die Bebaubarkeit maximal</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bau von unmaßstäblich großen Mehrfamilienhäusern wird durchaus als Gefahr für die städtebauliche Struktur des vorhandenen Einfamilienhausgebietes gesehen.</p> <p>Siehe Hierzu unter Punkt 3.3</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	einschränken.	
4.54.	<p>Baufeldbeschränkungen durch GRZ und GFZ ausreichend</p> <p>7.1.3. Durch Baufelderbeschränkungen, GRZ und GFZ Beschränkungen ist auch eine Bebauung mit einem „Reihenhaus“ als Einzelhaus, d.h. mit z.B. 2-3-4 Eingängen keine Maßnahme, die – wie immer wieder einfach behauptet wird- den Charakter des Wohngebietes, in dem in trauter Eintracht, viele Zweigeschossige Häuser von vor 1982 neben Eingeschossigen von nach 1982 beieinanderstehen, negativ verändert. Solange hier die Bauämter darauf achten, dass die Baugrenzen eingehalten werden, ist m.M.n. kein Handlungsbedarf gegeben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die genannten bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht dauerhaft in der Lage den Charakter des Plangebiets zu erhalten. Das ist durch die tatsächliche bauliche Entwicklung belegt.</p> <p>So entspricht auch das unechte Reihenhaus nicht der Zielsetzung des Bebauungsplans und stellt hier eine planerisch nicht gewollte verdichtete Bauform dar, die mit der typischen aufgelockerten städtebaulichen Struktur bricht.</p> <p>Siehe auch Punkt 3.3 und 1.12.</p>
4.55.	<p>Typische Aussehen Meiendorfs erhalten</p> <p>7.1.4. Das. romantizistisch klingende „typische Aussehen von Meiendorf“ erhalten zu wollen, ist m. M. n. völlig falsch angefasst worden und ebenfalls genauer zu hinterfragen: Erstens ist der typische Charakter Meiendorfs eigentlich Familien und Kinderfreundlich seit 1910 , wurde jedoch insbesondere seit 1982 durch den damaligen B-Plan immer weniger kinderfreundlich durch die Eingeschossigkeitsvorgabe in den meisten Straßenzügen. Diese Familien- und Kinderfreundlichkeit ist aber EIGENTLICH ein Ziel, welches durchaus wieder aufgegriffen werden sollte in Anbetracht der wirklich schönen Gärten und guten Schulen hier!</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu auch unter Punkt 1.12.</p>
4.56.	<p>Architektonisches Erscheinungsbild</p> <p>7.1.5. Bestimmt wird die Architektur hier von 1930-1982 durch sehr individuell unterschiedliche Architektur mit Einzel-Doppel- Hausbebauung in EIN UND ZWEGESCHOSSIGER Bauweise. Hier stehen mehrere typische Hamburger Kaffeemühlen! Das typische Bild Meiendorfs ist nicht erst nach 1982 gestaltet worden sondern besteht seit 1930! Wieso dann der „Charakter Meiendorfs“ durch einen Rückgriff auf den durch die 2 WE Klausel und die Eingeschossigkeits-Vorschrift in den meisten Bereichen unsozialen B-Plan von 1982 erreicht werden soll, ist fragwürdig und erscheint mir absurd. Auch Flachdächer und individuell gestaltete große Kubaturen sowie Zweigeschossigkeit nach Bedarf gehörten und gehören vor 1982 zu dieser Bebauung und sollten auch weiterhin möglich sein. Das im B-Plan</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Wahl des Instruments unter Punkt 1.9, zur Festsetzung der Geschossigkeit unter Punkt 4.16 und zur 2-Wohnungsklausel unter Punkt 4.19.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Verfahren formulierte Ziel, der Erhalt der typischen Bebauung von Meiendorf, nämlich eine Vielfalt von Haus- und Dachformen und die Ein ODER Zweigeschossigkeit von Gebäuden und der Kinder- und Familienfreundlichkeit kann durch die Beschränkung des jetzigen B-PLAN-Entwurfes wie auch durch die Beibehaltung des B-Plans aus 1982 also NICHT erreicht werden. Hier wurden offenbar Pseudobegründungen geschaffen um unsoziale Egoismen und Abschottungsverhalten auch längerfristig zu sichern und durchzusetzen.	
4.57.	7.2. Der öffentliche Bedarf an Wohnraum und auch Beschlüsse der Stadt Hamburg dazu werden durch den aktuellen Entwurf ignoriert:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan sichert Wohnraum in den vorhandenen Einfamilienhausgebieten. Insbesondere durch die festgesetzte 2-Wohnungsklausel und einer rückwärtigen Bebauung kann weiterer Wohnraum geschaffen werden.
4.58.	Die Einwanderin spricht sich für den Erhalt der GRZ und GFZ aus 7.2.1. Bislang waren in Meiendorf die Bebaubarkeit durch GRZ von 0,2-0,5 und GFZ von 0,3-0,8 sowie durch Abstandsflächen und Baugrenzen bei insgesamt sehr großen Grundstücken geregelt. Da erhebliche Wohnungsnot in Hamburg herrscht, ist eine Einschränkung dieser Bebauungsmöglichkeiten meiner Meinung nach nicht gerechtfertigt. Die Bebaubarkeit mit Eingeschossigkeit und Bebaubarkeit nur für 175 qm einzuschränken und nur 2 WE zuzulassen, ist – wie mehrfach ausgeführt wurde – unsozial, Integrationsfeindlich, klimaschädlich und Frauen- sowie Kinder-feindlich s.o. Es verhindert auch, dass ältere Menschen im Stadtteil wohnen bleiben können, denen das „Einzelhaus“ zu groß geworden ist oder die den Garten allein nicht mehr pflegen können.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe hierzu die Punkte unter 3.3, 4.51 und 4.56.
4.59.	Überschreitung der Baugrenzen und der GFZ in der Vergangenheit. 7.2.2. Da der Wohnraumbedarf gerade auch für Mehrgenerationenwohnen durch die enge Bebaubarkeit des B Plans 1982 besonders in den hinteren Baufeldern nicht ausreichte, wurden mindestens seit 1991 vom Bauamt die Überschreitung auch der Baugrenzen über mehrere Meter durch komplette Häuser genehmigt (von Suppé Str. 39a), und Überschreitungen der GRZ und GFZ von 20 und mehr Prozent (siehe neue C-Grundstücke),	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt Einzelentscheidungen zu Befreiungen in der Vergangenheit erfolgten aufgrund von komplexen Einzelfallbetrachtungen nach Maßgabe der Anforderungen nach § 31 Abs. 2 BauGB. Daraus sind jedoch keine generell veränderten Zielsetzungen für das Plangebiet abzuleiten.

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	wenn dadurch weitere WE und mehr Wohnfläche geschaffen werden konnten. Allein daran kann doch erkannt werden, dass der Wohnraumbedarf hier sehr groß ist. Wenn schon das Bauamt diese Gründe für Ausnahmen mehrfach als gegeben sah, wie kann dann heute die Stadtplanung eine geringere Bebaubarkeit generell für sinnvoll erachten? Die geplanten Änderungen erreichen NUR eine noch weiter eingeschränkte Bebaubarkeit, bei extrem großen Grundstücken mit Bauformen, die durch dann erneut notwendige viele Gauben ästhetisch wie auch ökologisch wie auch für die Wohnqualität unsinnig sind.	
4.60.	<p>Bedarf an Wohneigentum wird nicht beachtet</p> <p>7.2.3. Der Bedarf an Wohneigentum in der Stadt wird ignoriert. Hierfür sollten mehr Wohnungen auch im B-Plan Gebiet Rahlstedt 78 ermöglicht werden, s.o. Bei dem vorliegenden B-Plan wird durch die Bestimmung der meisten Grundstücke zu A-Grundstücken sowie durch die 2 WE Klausel und die Vorschrift der Eingeschossigkeit der öffentliche Bedarf an Wohnraum in Hamburg auch für Doppelhaushälften (Junge Familien) und Alleinstehende (stark zugenommene Anzahl von Single-Haushalten) nicht berücksichtigt und die Bebaubarkeit wie auch die Benutzbarkeit der Grundstücke d.h. der in diesem Viertel mit großen Gärten, guter U Bahn Anbindung und hervorragender Busanbindung mögliche Wohnraum unnötig eingeschränkt statt erweitert. Dies verhindert die eigentlich gewollte Eigentumsbildung für mehr Personen und Hamburg, verteuert den hier nur möglichen Eigentums-Wohnraum unnötig und vertreibt langfristig Steuern- zahlende Leistungsträger*innen der Gesellschaft und deren Kinder ins nicht zu Hamburg gehörende Umfeld.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme 4.19, 4.17 und 4.22.</p>
4.61.	<p>Dachgeschossausbau wird verhindert</p> <p>7.2.4. Die Beschlusslage von Jan. 2018, dass vermehrt Wohnungen auch in Dachgeschossen zur Grünflächenschonung herzustellen sind, wird ignoriert. Dem steht die 2 WE Klausel entgegen, s.o.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu Punkt 4.17</p>
4.62.	<p>Schaffung von Mietwohnungsbau wird verhindert</p> <p>7.3. Die Schaffung von Mietwohnraum in diesem Gebiet wird so wirtschaftlich komplett verhindert. Dies steht im Widerspruch zu dem öf-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Obwohl die Mehrheit der Gebäude sich in Privateigentum befindet wird auch die Errichtung von Mietwohnun-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>fentlichen Ziel, mehr Mietwohnraum in Hamburg zu schaffen. Dieser könnte hier bei Mehrgenerationenhäusern oder durch Schaffung weiterer Wohneinheiten durch zweigeschossigen Wohnungsbau oder Dachgeschossausbau mit privaten Mitteln für die Stadt völlig kostenfrei durchgeführt werden! Diese fehlende Vermietbarkeit der Wohnungen entsteht auch durch die hohen Kosten, welche der Grundstücksanteil ausmacht, die hohen Baukosten und den Mietendeckel, wenn hier nicht mehr Wohnungen als 2 oder 3 geschaffen werden können. Dies führt zu einer fehlenden Durchmischung und damit sozialer Ghettobildung mit Desintegrationswirkung auch für Zuziehende. Zusätzlich werden Menschen, deren Familien durch Trennung oder Tod verkleinert wurden, so aus wirtschaftlichen Gründen aus dem Viertel vertrieben(s.o.).</p>	<p>gen z.B. durch die 2-Wohnungsklausel gefördert. Im Übrigen steht es auch den Eigentümer von Einfamilienhäusern frei, diese zu vermieten. Siehe hierzu die Punkte 4.17, 4.19, 4.22 und 4.60.</p>
4.63.	<p>Die Festsetzung von eingeschossigen Bauvorhaben und die 2-Wohnungsklausel verhindert Mehrgenerationenwohnen.</p> <p>7.4. Die Eingeschossigkeitsvorgabe, sowie die 2 WE Vorgabe verhindert ein Mehrgenerationenwohnen, welches städtebaulich angeblich in HH erwünscht ist, da so eine separate Nutzbarkeit für erwachsen werdende Kinder und eine dritte oder vierte Generation fehlen. Dies führt meist zum Wegzug der erwachsenen Kinder ins Hamburger Umland (s.o.) und führt so zu einer starken Überalterung im Gebiet des B-Plans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25. Dies verschlechtert die soziale wie auch gesundheitliche Situation der Älteren und wirkt sich negativ auf berufstätige Mütter aus.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Die Festsetzungen ermöglichen z. B. den Bau von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen. Diese Häuser sind auch für des Mehrgenerationenwohnen geeignet. Siehe auch Punkt 4.38</p>
4.64.	<p>B-Planänderung wendet sich gegen große Kubaturen ohne Begründung.</p> <p>7. Der neue B-Plan wendet sich auch gegen große Kubaturen, ohne hier genauer auszuführen, was er meint. Alles, was hier in Meiendorf mit öffentlichen Genehmigungen gebaut wurde, welches etwas größere Häuser sind, die nun in Zukunft mit der geplanten B-Plan Änderung verhindert werden sollen, sind - zum einen nicht wirklich „groß“, da sich in jedem hessischen oder bayrischen Dorf Häuser mit weit größeren Kubaturen finden, da kinderreiche Familien eben mehr Platz benötigen und dort von jeher 2-3 geschossig gebaut wurde, - und zweitens in Meiendorf „nichts Neues“ , sondern hier seit den 30er Jahren häufiger zu sehen und also nicht, wie behauptet wird, durch die neue durch Urteile entstandene</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe Hierzu auch unter den Punkten 1.12, 3.3. und 3.5.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Hausdefinition entstanden, da die Zweigeschossigkeit bis 1982 hier gar kein Problem war - und drittens setzen diese hier allermeist Mehrgenerationenwohnen oder integrationsfördernde Wohnformen und auch Mietwohnungsbau um, d.h. dienen den eigentlichen Zielen der Wohnungsplanung in Hamburg.	
4.65.	<p>Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer.</p> <p>Die Einstufung nach A, B, C, Y erfolgten angeblich nach der derzeit vorhandenen Bebauung. Ein B-Plan soll jedoch die Bebauung für die Zukunft regeln. Nur weil jemand in der Vergangenheit noch nicht die Möglichkeiten hatte, zu bebauen, wird er/sie jetzt auf maximal eine Einzelhausbebauung festgelegt bzw. herabgestuft und kann sein/ihr Eigentum nicht mehr nutzen wie es Nachbar*innen bislang konnten. Dieser recht willkürliche Eingriff ins Eigentum erscheint nicht rechtmäßig und nicht sinnvoll. Orientierung an den bisherigen Bebauungsformen mit unterschiedlicher Bemessung der Bebaubarkeit ist zudem eine Ungleichbehandlung verschiedener Grundstückseigentümer. Damit entfällt die Möglichkeit, dort ein vernünftiges Doppelhaus zu bauen oder anzubauen oder überhaupt Mehrgenerationenwohnen auf dem Grundstück zu ermöglichen. Dies würde insgesamt günstigeres Wohnen oder auch Vermieten ermöglichen ohne wirtschaftliche Selbstschädigung bei gedeckelten Mieten zu vermieten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Ungleichbehandlung erfolgt nicht, da sich die Festsetzung nach den gleichen Bedingungen für alle Eigentümer aus dem Bestand entwickeln.</p> <p>Siehe hierzu auch die Punkte 1.5, 1.7, 1.9 und 2.16. sowie 3.3 und 3.5.</p>
4.66.	<p>9. Zusammenfassend einige konkrete Vorschläge, wie eine zukunftsorientierte B-Plan Fassung in den Grundzügen aussehen müsste, um sozialem Wandel, sozialen und ökologischen Erfordernissen wie auch der CEDAW Konvention gerecht zu werden und keine Widersprüche zur bestehenden Beschlusslage der Bürgerschaft Hamburg zu erzeugen.</p> <p>9. Folgende Neuordnungen des B-Plane erscheinen mir aus den o.g. sozialen und ökologischen Gründen sinnvoll:</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu auch unter den Punkten 4.17, 4.19, 4.20 und 4.30.</p>
4.67.	9.1. Zweigeschossige Bauweise in den vorderen Grundstücksbereichen, plus Staffelgeschoss	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans soll das vorhandene Einfamilienhausgebiet in seiner typischen</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Struktur und Kubaturen gerade gesichert werden.</p> <p>Die vorgeschlagenen Änderungen sind zur Erreichung des Planungsziels weder erforderlich noch dienlich.</p> <p>Siehe zu Anlass der Planung unter den Punkten 3.3. und 3.5.</p>
4.68.	<p>9.2. Aufhebung der 2 WE Klausel. Evtl. Beschränkung auf 4 WE pro Haus-Haupteingang.</p> <p>Als Sofortmaßnahme: Vorgabe seitens der Stadt, dass das Bauamt keine Berücksichtigung der bestehenden B-Plan- Vorgaben zur Wohnungsanzahl vornimmt, wenn in bestehenden Häusern nach Fertigstellung Wohnräume aufgeteilt oder neu dazu geschaffen werden durch z.B. Dachgeschossausbau, analog der in der HBauO gemachten Abweichungen von sonstigen Vorgaben wenn Dachgeschosse ausgebaut werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine 4-Wohnungsklausel würde den Bau von maßstabssprengenden Bauvorhaben befördern, was dem Planungsziel der Bebauungsplanänderung entgegen wirken würde.</p> <p>Außerdem wäre ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Versiegelung, z.B. durch vermehrte Nebenanlagen zu befürchten.</p> <p>Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 3.3.</p>
4.69.	<p>9.3. Aufhebung der GFZ, insbesondere sofortige Abschaffung der GFZ Berechnungsformel aus der Baunutzungsverordnung 1977, die die Schaffung von Wohnraum explizit verhindert, anstatt hier nur Vollgeschosse für die GFZ Berechnung heranzuziehen, wie das in anderen Nutzungsverordnungen ist. Dies ist eine Benachteiligung der Eigentümer von Rahlstedt 78 und steht der Dachgeschossausbauverordnung der Stadt Hamburg von 2018 entgegen.</p>	<p>Die Forderung wird bereits durch die Planänderung erfüllt.</p> <p>Auf den mit (A), (B) und (C) bezeichneten Gebieten wird die bisher dort geltende GFZ aufgehoben. Für den Bebauungsplan gilt zukünftig die Baunutzungsverordnung von 2017.</p>
4.70.	<p>9.4. Aufhebungen der Vorgaben oder Verbote zu Drempel und Dachformen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich und wirken Nachbarschützend.</p> <p>Siehe hierzu auch 4.18 und 4.20.</p>
4.71.	<p>9.5. Einhaltung der GRZ im vorderen Baufeld, bei zweigeschossiger Bauweise minus 10-20 %</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Der Vorschlag, Abschlüge bei der nach der GRZ ermittelten Grundfläche bei einer zweigeschossigen Bauweise ist weder umsetzbar noch zielführend.</p> <p>Im Übrigen siehe 1.5, 1.9, 4.16., 3.3 und 3.5.</p>
4.72.	<p>9.6. Erhöhung der GRZ im hinteren Baufeld um 20 % oder zweigeschossige Bauweise mit Dach maximal 35 Grad</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Die Erhöhung der GRZ im rückwärti-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		gen Bereich und die Erhöhung der Geschossigkeit würden die städtebaulichen Planungsziele gefährden und sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Siehe hierzu auch 1.5, 1.9, 4.16., 3.3 und 3.5.
4.73.	Festsetzung eines Mindestabstandes von 5 m 9.7. Mindestabstand von 2 Häusern im vorderen Baufeld von 5 m oder entsprechend der Abstandsflächen. Terrassen, Wintergärten und Balkone dürfen ggf. die Baugrenzen nach hinten überschreiten	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Abstand zwischen zwei Gebäuden muss gem. § 6 Abs. 5 HBauO mind. 2,5 m je Gebäude bis zur Grundstücksgrenze betragen. Zwischen zwei Gebäuden ist demnach min. ein Abstand von 5 m vorhanden. Ein größerer seitlicher Abstand ist mit Blick auf die Planungsziele nicht geboten, so dass insoweit kein Anlass für weitergehende Regelungen besteht. Siehe hierzu auch die Punkte 4.18 und 4.20.
4.74.	9.8. Einbeziehung der Pfeifenstilzuwegungen nach hinten zu den Abstandsflächenberechnungen zur Hälfte bei weiter bestehendem Mindestabstand von 2.50 zur Grundstücksgrenze.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zuwegungsflächen sind im bestehenden Planrecht bereits auf Abstandsflächen möglich. Entscheidend für die Berechnung der Abstandsfläche ist die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück in Verbindung mit der Höhe des Gebäudes und dem Abstand zur Grundstücksgrenze.
4.75.	Stellplatzabgabe an die Stadt über die KFZ-Steuer 9.9. Stellplatzabgabe an die Stadt für jeden Bewohner, der ein Auto fährt gleichzeitig mit der KFZ Steuer und dies NICHT auf dem Grundstück parken kann. Dafür Bereitstellung von kostenlosen Parkflächen in den ohnehin beruhigten Anwohnerstraßen auf der Straße in ausgewiesenen Parkbuchten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt Eine Stellplatzabgabe über die Kfz-Steuer ist rechtlich nicht möglich, in jedem Fall aber auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Gestaltung der Straßen obliegt dem Straßenbauträger im eigenen Ermessen und wird im Bebauungsplanverfahren nicht festgelegt.
4.76.	9.10. Falls die GFZ beibehalten wird, Berechnungsformel nur in Bezug auf die Vollgeschosse und entsprechende Anpassung an die oben geforderte zweigeschossige Bebaubarkeit.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe zu Geschossigkeit unter Punkt 4.67.
4.77.	9.11. KfW Kredite, wenn Dachbegrünung und Dachgärten von über 10 qm durchgeführt werden.	Bestehend Förderprogramm zur Dachbegrünung können in Anspruch genommen werden. Im Übrigen sind öffentliche Förderpro-

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		gramme nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
4.78.	<p>9.12. KfW Kredite, wenn Hausdämmung mit nicht brennbaren Dämmstoffen durchgeführt wird, die ggf. kein Sondermüll sind.</p> <p>Nur so würde der neue B-Plan dem eingetretenen sozialen Wandel und Klimaerfordernissen einigermaßen gerecht.</p>	<p>Bestehende Förderprogramme der KfW könne in Anspruch genommen werden.</p> <p>Im Übrigen sind öffentliche Förderprogramme nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
4.79.	<p>Zusammenfassung:</p> <p>Der Sinn des B-Plan Verfahrens, den Charakter von Meiendorf zu erhalten, WEGEN des rechtlich unscharf gewordenen Begriffes „EINZELHAUS“, darf NICHT zu einer Planung führen, die dem öffentlichen Bedarf, dem erklärten politischen Willen der Regierenden und Bürgerschaftsbeschlüssen entgegensteht, alleinerziehende und damit überwiegend Frauen mittelbar ausgrenzt, Klimaziele missachtet und einer sinnvollen Anpassung an geänderte soziale und ökologische Bedingungen und übergeordneten gesellschaftlichen Zielen wie Integration und Frauen-Teilhabe entgegenstehen oder Zuziehende und Anders-Lebende ausgrenzt. Die bestehenden Beschränkungen der bebaubaren Flächen ohne Bezug zur Grundstücksfläche, wie auch die Eingeschossigkeitsverordnung, die Drempele und Dachvorschriften bzw. Dachform-Verbote und die 2 WE Begrenzung sind nicht sinnvoll.</p> <p>Eine zweigeschossige Bebauung im vorderen wie auch im hinteren Baufeld ist durchaus vereinbar mit dem Erhalt der klassischen Einzel- und Doppelhausbebauung in Meiendorf, die überhaupt erst eine Mehrgenerationennutzung möglich machen würde. Die beabsichtigte Verkleinerung der durch Abstandsflächen und Baufelder genügend eingegrenzten Kubaturen ist nicht sinnvoll und nicht nötig, da ausreichend Platz für Gärten bleibt, insbesondere, wenn durch andere Dachformen auch Dachterrassen und Dachgärten ermöglicht würden.</p> <p>Wohnraumnot in Hamburg erfordert auch Wohnraumschaffung auf großen Grundstücken, möglichst OHNE Grünzerstörung, das erhöht die Lebensqualität für VIEL Mehr Menschen als bislang. Die 2 WE Klausel verhindert Entstehung von mehr Wohneinheiten in bereits bestehenden Kubaturen und ist kontraproduktiv. Die Schonung der Grünflächen kann durch die Beibehaltung der derzeitigen GRZ Regelung im vorderen Baufeld und der Erweiterung im hinteren (kleineren) Baufeld</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe hierzu die Abwägung von 4.2. bis 4.78.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	um 20% i.d.R. ausreichend erreicht werden. Damit wären auch kleinere Doppelhäuser oder auch 2 geschossige Gebäude auf den meisten hinteren Grundstücken möglich. Ich fordere Sie auf, den B-Plan-Entwurf gemäß den hier aufgezeigten Kriterien zu überarbeiten und hier keine Abschottungspolitik a la Ungarn und Polen zu betreiben, was die notwendige sozial verträgliche Nahverdichtung in ganz Hamburg angeht.	
5. Stellungnahme, Wilhelm-Beer-Weg, Eingegangen am 09.04.2020		
5.1.	<p>Eingangsbemerkung</p> <p>Ich widerspreche fristgerecht der geplanten Änderung am Bebauungsplan (B-Plan Änderungsverfahren). Ich bin gebürtige Hamburgerin und Grundeigentümerin von mehreren Eigentumswohnungen in den Stadtteilen Volksdorf, Winterhude und Poppenbüttel sowie von 2 Häusern im Stadtteil Sasel, wo ich auch aufgewachsen bin. Durch die geplanten Änderungen sind meine Immobilien in Volksdorf Holthusenstraße 38 + Holthusenstraße 40-42 zwar nicht direkt betroffen, dennoch sehe ich die Entwicklung bzw. die Verhinderung notwendiger Entwicklungen und die überfällige Anpassung an den Strukturwandel unserer Gesellschaft im Osten meiner Heimatstadt mit Befremden und Sorge. Meine vom B-Plan Verfahren direkt betroffene Kollegin (<i>Name wurde im Originaldokument genannt</i>) machte mich kürzlich auf die aktuelle Problematik aufmerksam. Den Ausführungen von Stellungnahme 4 schließe ich mich in allen wesentlichen Kritikpunkten uneingeschränkt an und verzichte auf das Wiederholen der von ihr klar und deutlich dargelegten Argumente für eine sozialverträgliche Nahverdichtung am Hamburger Stadtrand. Der vorgelegte B-Plan-Änderungsentwurf würde idealerweise entsprechend geprüft und überarbeitet.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe hierzu die Abwägungen unter Punkt 4.2 bis 4.78.</p>
6. Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 06.04.2020		
6.1.	<p>Fehlerhafte Bestandserhebung, Mangel der Abwägung.</p> <p>Wir sind vom geänderten Plan betroffen. Wir sind Eigentümer des Grundstücks Meiendorfer Weg 41.</p> <p>Bei dem B-Planentwurf ist die in § 1 Abs. 7 BauGB begründete Rechtspflicht, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, verletzt.</p> <p>Auf unserem Grundstück soll nur noch eine</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus mit 112 m² und einem Gartenhaus mit 58 m². Für das Wohngebäude ist die Festsetzung (A) mit 175 m² daher richtig gewählt.</p> <p>Die historische Recherche für das Gartenhaus hat ergeben, dass für dieses Gebäude nie eine Genehmigung</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Grundfläche von 175 m² für bauliche Anlagen als Höchstmaß zulässig sein. Vorher waren das 360 m².</p> <p>Alleine mit den Bestandsgebäuden/ Terrassen kommen wir auf 238 m² und wenn wir eine geplante Erweiterung hinzunehmen auf 412 m² überbauter Flächen (incl. Zufahrten, Carport usw.,(Anl. 1). Das wäre nach der Planung nicht mehr möglich.</p> <p>Wir beantragen eine Ausweisung der bebaubaren Flächen von deutlich über 275 m².</p>	<p>als Wohnhaus vorlag. Es liegt im bestehenden Bebauungsplan außerhalb der Baugrenzen. Für das Gartenhaus besteht somit nach dem bestehenden Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 lediglich Bestandschutz</p> <p>Siehe zur Festsetzung und Einstufung der absoluten GR und Berechnung der Nebenanlagen unter Punkt 1.8. bis 1.9.</p>
6.2.	<p>Errichtung eines zweiten Hauses, Abstand zwischen den Gebäuden.</p> <p>Wir planen ein zweites Haus für unseren Sohn im Rahmen des Zusammenlebens von mehreren Generationen und für eine Hilfestellung im Alter.</p> <p>Zwei Häuser im Abstand von 5 m wären auch keine „unangepassten“ Baukörper. Wir glauben nicht, dass sich damit das Erscheinungsbild des Baugebietes wesentlich ändern wird, da das zusätzliche Gebäude von der Straße her nicht auffällt und sich in die Bebauung zu den Seiten einfügen wird.</p> <p>Unser Sohn wird dann eine Wohnung freimachen und auf diese Weise den angespannten Wohnungsmarkt entlasten</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich sind bei einer entsprechenden Grundstücksteilung auch mehrere Gebäude innerhalb der bestehenden Baugrenzen möglich. Unter Beachtung der Abstandsregeln nach der Hamburger Bauordnung entstünden jedoch Grundstücke, die keinen Gartenanteil ermöglichen und der typischen aufgelockerten städtebaulichen Struktur des Gebietes nicht entsprechen. Dies widerspräche auch den Zielen des Landschaftsprogramms, das hier das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ darstellt. Deshalb wurde der Bebauungsplan um die Festsetzung § 2 Nummer 13 ergänzt wonach zwischen vorderem und rückwärtigem Gebäude ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten ist.</p> <p>Siehe zu 10 m Abstand zwischen zwei Gebäuden unter Punkt 4.18.</p> <p>Siehe zu Wohnungsmarkt unter Punkt 4.19</p>
6.3.	<p>Ghettobildung</p> <p>Die Abkoppelung der Größe der überbaubaren Fläche von den realen Grundstücksgrößen ist kein geeignetes Mittel, die Bewohnerstruktur zu erhalten und zu fördern; im Gegenteil.</p> <p>Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung dienen (vergl. § 1 VI 1 BauGB). Hierbei hat die Gemeinde insbesondere „die Wohnbedürfnisse - bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen“ und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ zu berücksichtigen (vergl. § 1 VI 2, 2. und 3. Spiegelstrich BauGB).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung kann nach § 16 Absatz 2 Satz 1 BauNVO durch eine Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen baulicher Anlagen bestimmt werden. Es steht dabei dem Plangeber frei die Festsetzungsart zu wählen, die zur Erreichung des Planungsziels die geeignetste ist.</p> <p>Siehe zu Zielen der Planung auch die Punkte 3.3 und 3.5.</p> <p>Im Übrigen besteht durch Erweiterung des Bestandsgebäudes die Möglich-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Auch das Ziel, kostensparendes Bauen zu ermöglichen und der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB), kann nicht erreicht werden.</p> <p>Es ist zwar grundsätzlich nicht mit § 1 VI 2, 2. Spiegelstrich BauGB und mit den Zielen einer sozial gerechten Bodenordnung von vorne herein unvereinbar, Wohnbedürfnisse solcher Bevölkerungskreise zu berücksichtigen, die im Volksmund allgemein als kapitalkräftig angesehen werden. Aber die Abkoppelung der überbaubaren Flächen von den jeweiligen Grundstücksgrößen führt zu einer „Ghettobildung“ im Sinne einer Sonderung von Baugebieten nach Besitzverhältnissen. Denn derartige große Baugrundstücke können sich nur noch sehr reiche Leute leisten.</p> <p>Die Eigentümer der meisten Grundstücke sind zumeist im fortgeschrittenen Alter. Die vorhandenen kleineren Häuser sind zumeist nicht geeignet für mehrere Familien, sodass im Erbfall das Grundstück verkauft werden müsste um das Erbe zu verteilen. In den meisten Fällen wird eine Übernahme innerhalb der Familie und eine Auszahlung der Geschwister finanziell nicht möglich sein, so auch bei unserer Familie.</p> <p>So tragen der Bezirk und die Partei, die vorgibt, die Interessen der weniger Privilegierten zu vertreten, zu einem Millionärsghetto bei. Das kann keiner wollen. Diese Umstrukturierung ist jetzt schon zu spüren.</p> <p>Wird hier das öffentliche Interesse verwechselt mit den Privatinteressen, unliebsame Nachbarschaften abzuwehren?</p> <p>Die weniger privilegierten wohnen in Mümmel-mansberg / Osdorfer Born usw. und interessieren sich nicht für diesen Plan; für sie ist es wichtiger, dass viele Wohnungen gebaut - nicht verhindert werden.</p>	<p>keit das Gebäude heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen und die Wertbildung der Immobilie zu erhöhen.</p> <p>Damit ist nicht zwingend eine befürchtete Segregation verbunden, vielmehr werden bestehende Strukturen und Wohnbedürfnisse gestärkt.</p> <p>Siehe hierzu auch 4.17, 4.32, 4.33 und 4.38.</p>
6.4.	<p>Höchstgrenzen</p> <p>Die Festsetzungsmöglichkeit von Höchstgrenzen kann so verstanden werden, dass die Zahl auf die Summe aller baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück bezogen wird. Trotz unterschiedlicher Grundstücksgröße darf jeder Bauwillige in diesem Fall nur höchstens die einheitlich festgesetzten Quadratmeter GR je Grundstück überbauen bzw. errichten (Quelle: (Fickert/Fieseler Baunutzungsverordnung Kommentar, 12. Auflage, § 16 Abs. 2 Rn 27 Punkt 3). Das Bay VGH hat im Urteil (13.4.2006 - 1 N 04.3519 - Bau R 2006, 2012)</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Nur bei der Ermittlung der Festsetzung der Kategorien (A), (B) und (C) wurden die Größen der bestehenden Wohngebäude herangezogen. Die Höchstgrenze der zulässigen Grundfläche wird gemäß § 2 Absatz 5.2 Nummer 11 der Verordnung nicht auf „Hauptgebäude“ beschränkt, sondern auf „bauliche Anlagen“ bezogen. Das schließt Nebenanlagen ein. Somit</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	einen Plan für unwirksam erklärt, u. a. weil die Festsetzung der absoluten Werte für die Grundfläche nur für „ Hauptgebäude" gelten sollte und die sonst zulässige Grundfläche damit nicht bestimmt war. Deswegen könne die Anrechnungsregel von § 19 Abs. 4 Bau NVO nicht vollzogen werden, was eine Unwirksamkeit der Regelung zur Folge habe.	kann § 19 Abs. 4 BauNVO angewendet werden, wonach die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen um 50 % überschritten werden darf.
6.5.	<p>Einheitliche Höchstgrenzen!</p> <p>Da die Grundstücksgrößen als Maßstab für die Baukörpergrößen ausscheidet, müssen die Höchstgrenzen für die Bebauung im Sinne der Gleichbehandlung einheitlich sein. Die vorhandenen größeren Gebäude mögen Bestandschutz haben.</p> <p>Die am jeweiligen Bestand orientierten getroffenen Festsetzungen der GR sind so gewählt, dass in der Regel auch eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit gegeben sein soll.</p> <p>Das kann auch anders sein. Ich kann mir vorstellen, dass kleinere Häuser im Verhältnis eine weit größere Erweiterungsmöglichkeit zuerkannt werden, als große Gebäude, damit sich das Gebiet angleicht.</p> <p>Auf jeden Fall sind nicht konkretisierte Erweiterungsmöglichkeiten nicht schutzwürdig Das gleiche Ziel kann auch mit privatrechtlichen oder freiwilligen Beschränkungen der Bebauung erreicht werden. Es existiert für die im Grundbuch von Meiendorf Band Vi Blatt 201 eingetragenen Parzellen eine Villenklausel als Baubeschränkung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9, 1.12 und 1.13 und Punkt 3.3.</p>
6.6.	<p>Öffentliches Interesse</p> <p>Bei der Abwägung fehlt, dass es Vorrang hat, die Bürger dieser Stadt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Dieses Ziel wird nicht erreicht, sondern konterkariert. Eine Begründung fehlt.</p> <p>Das Ziel, sparsam mit Bauland umzugehen, wird außer Acht gelassen. Vertritt der Bezirk die Interessen der Familien, die Eigentum an den „unangepassten" Häusern erworben haben oder Eigentum erwerben wollen?</p> <p>Im B-Plangebiet ist die U-Bahn fußläufig erreichbar. Generell wird derartige Flächen in Hamburg verdichtet. Warum hier das Gegenteil sein soll, fehlt in der Begründung.</p> <p>Das alles sollte mit abgewogen werden. Ich kann mir andere Planungsvarianten sehr gut vorstellen.</p> <p>In der Anlage 2 berichtet das Hamburger</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das öffentliche Interesse an der Planänderung ergibt sich aus dem Anlass der Planung. Siehe hierzu Punkt 3.3. Auch dieses Plangebiet leistet einen Betrag zur Wohnraumversorgung. Siehe hierzu 4.59.</p> <p>Im Übrigen besteht in den Bereichen in denen die Bebauungsplanänderung in die Kategorien (A), (B) und (C) geändert worden sind, grundsätzlich auch die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau in begrenzten Umfang.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Abendblatt vom 18.4.2019 S. 11, wie die Hamburger Bauverwaltung den Milliardären entgegenkommt. Was für eine Verdichtung, was für ein Gegensatz!</p>	
6.7.	<p>Der geänderte Plan ist intransparent</p> <p>Der geänderte Plan besteht aus alten und neuen Planteilen. Der alte Plan soll bestehen bleiben und nur durch textliche Festsetzungen des Verordnungstextes bzw. in weiteren Anlagen ergänzt werden. Das kann bei den Lesern zu Missverständnissen führen. Die Unklarheiten müssen beseitigt werden (Bautiefen, alle Terrassen müssen erfasst werden. Es ist m. E. zwingend notwendig, dass der alte Plan aufgehoben und komplett durch einen neuen Plan mit den geänderten Festsetzungen ersetzt wird, damit der Plan überhaupt lesbar und begreifbar wird.</p> <p>Dann wird man beispielsweise erkennen, dass die hinteren „Baugrenzen“ - die gibt es ja nicht mehr, sondern Farben- sich bei Nachbargrundstücken teil-weise bis 10 m unterscheiden können.</p> <p>Beispiel:</p> <p>a) Bei einem schmalen Grundstück 12 m breit (Haus Meiendorfer Weg 37) besteht neu bei 175 m² Baufläche) eine „rechnerische“ Bautiefe von 25 m.</p> <p>b) bei einem normal breiten Grundstück (18 m, Haus Meiendorfer Weg 41) kann rechnerisch neu 13,5 m tief bebaut werden, (bei vorhandenen 14 m im Bestand mit Terrasse)?</p> <p>c) ein normal breites Grundstück (Haus 39) mit einem großen Gebäude ist die rechnerische Bautiefe mit 20 m fast ausgenutzt.</p> <p>d) bei einem größeren Grundstück mit 22 m Breite (Meiendorfer Weg 33) beträgt die „rechnerisch“ notwendige Bau-tiefe 10,3 m bei einer alten Festsetzung von 24 m.</p> <p>Das ist überhaupt nicht nachzuvollziehen.</p> <p>Der B-Planentwurf ist nicht hinreichend bestimmt. Die zeichnerischen Darstellungen und textlichen Festlegungen sind zumindest missverständlich. Die Begründung des B-Planes kann dabei über Auslegungshilfen hinaus weder Festsetzungen ersetzen noch an die Stelle einer normativ erforderlichen Bestimmtheit, Eindeutigkeit und Verständlichkeit treten. Wie tief darf ich bauen? Gibt es Baulinien, Baugrenzen? Darf ein neues Gebäude „theoretisch“ mit Abmessungen 24 * 7 m (<175 m²) gebaut werden?</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Verordnung der Änderung des Bebauungsplans ist eindeutig formuliert.</p> <p>§ 1 regelt die Niederlegung zur Einsichtnahme und weist auf die §§ 39 bis 42 BauGB Vermögensnachteile hin und auf die Geltendmachung des Anspruchs auf Entschädigung.</p> <p>Unter § 2 werden die Änderungen des Bebauungsplans aufgeführt.</p> <p>Unter Nummer 1 wird geregelt, dass die Anlage zur Verordnung dem Gesetz beigelegt wird. In der Anlage wird dargestellt auf welchen Flächen im Plangebiet die mit Buchstaben bezeichneten Änderungen gelten.</p> <p>Unter Nummer 2 wird bestimmt, auf welchen Flächen die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl aufgehoben werden.</p> <p>Unter Nummer 3 wird festgesetzt, dass die Festsetzung in der Planzeichnung zu Einzel- und Doppelhäusern aufgehoben wird.</p> <p>Unter Nummer 4 wird der zweite Satz der Festsetzung § 2 Nummer 4 zur Gebäudetiefe aufgehoben.</p> <p>Unter Nummer 5 wird festgesetzt, dass der § 2 der Verordnung wie folgt geändert wird:</p> <p>Unter Nummer 5.2 wird Nummer 9 als neue Festsetzung ergänzt und in Absatz 5.2 wird festgesetzt, dass die Nummern 11 bis 19 der Verordnung neu angefügt werden.</p> <p>Unter § 3 wird geregelt, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Bodendenkmäler nachrichtlich übernommen werden.</p> <p>Unter § 4 der Verordnung wird geregelt, dass die übrigen durch § 2 nicht aufgehobenen oder geänderten Festsetzungen bestehen bleiben.</p> <p>Durch die Hilfszeichnung (Anlage) wird verdeutlicht, welche neuen Fest-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		setzungen in welchen Teilen des Plangebietes gelten. Warum verschieden Berechnungsbeispiel aufgeführt werden ist unklar. Die maximale Baufläche je Grundstück wird durch die GR Festgesetzt. Die Baugrenzen setzen als zusätzliche Schrankenwirkung den überbaubaren Bereich des Grundstücks fest.
6.8.	<p>Klimawandel, Bauschutt, erhaltenswerte Substanz</p> <p>Greta wants us to be panicked, will dass wir sämtliche unserer Schritte auf den Klimawandel und Einsparungen der Ressourcen richten. Hier wird eine der wichtigsten Ressourcen verschwendet, die wir haben, bebaubarer Boden und erheblicher CO₂-Verbrauch beim Ersatz alter Gebäude.</p> <p>Die Begründung, die vielen kleinen Gebäude seien prägend und erhaltenswert, kann ich nicht nachvollziehen. Die kleinen Gebäude entstammen aus den 50-60-er Jahren des vorigen Jahrhunderts, sind hinsichtlich der Wohnflächen, des Energieverbrauches usw. unwirtschaftlich und entsprechend sanierungsbedürftig.</p> <p>Dies kann kein Maßstab für die Neuplanung des Gebietes sein!</p> <p>Immer dann, wenn ein Grundstück verkauft wird, oder innerhalb der Familie an die nächste Generation weitergereicht wird, wird die sogen. erhaltenswerte Substanz abgerissen, weil nämlich nicht erhaltenswert. In Sichtweite unseres Hauses min. in 5 Fällen. Nur ein Gebäude ist „maßstabssprengend“.</p> <p>Zu den Abrissen trägt auch die öffentliche Förderung in Energiesparmaßnahmen bei.</p> <p>Das ist eine Abstimmung der Grundeigentümer mit den Füßen und widerlegt die Planbegründung vollständig.</p> <p>Daraus folgt:</p> <p>Der Plangeber darf sich nicht am Durchschnitt der zu kleinen Gebäude orientieren, sondern an vergleichbaren Neubaugebieten in Volksdorf, Alstertal usw. denn der Plan wird nach heutigen Vorstellungen zu planen sein und nicht an Gebäuden des vergangenen Jahrhunderts.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Bei einem Neubau oder einer Sanierung eines Gebäudes sind die jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Anforderungen die darüber hinausgehen, können im Bebauungsplan nicht verankert werden. Die Annahme des Einwenders, dass durch eine größere überbaubare Grundfläche erhöhte Energiestandards umgesetzt werden, wird nicht geteilt.</p> <p>Die in der Regel festgesetzte Größe für ein Einfamilienhaus von 175 m² ist für diesen Haustyp auch unter Einhaltung der höchsten Energiestandards ausreichend bemessen. Es ist nicht das Ziel des Bebauungsplans Gebäude aus den 50-60-er Jahren mit einer Grundfläche von unter 100 m² in ihrem Bestand festzuschreiben. Hier ist ein entsprechende Erweiterung oder auch ein Neubau mit den Zielen der Bebauungsplanänderung vereinbar.</p>
6.9.	<p>10 m Abstand, Punkt 13 der VO (Entwurf)</p> <p>Das ist einzigartig und soll der Verhinderung an sich zulässiger Bebauung innerhalb der Baugrenzen dienen. Wir haben Ihnen bereits</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu 10 m Abstand unter Punkt</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>mit Sehr. vom 28.4.2019 mitgeteilt, dass bei unserem Haus kein Anbau möglich ist. Zur Südwestseite - der einzigen Gebäudeseite für eine Erweiterung - bestehen 5 bis zum Boden reichende Fenster, die der Belichtung dienen. Die einzige Möglichkeit besteht darin, ein neues Gebäude in einem Abstand von 5 m unter Ausnutzung der gesamten Bautiefe von 24 m zu errichten. Das wird bei der neuen Planung nicht mehr möglich sein Antrag: Ich beantrage, dass für unser Grundstück die GRZ und GFZ des 8- Plans von 1982 (ohne den 10 m Abstand) gelten sollen.</p>	<p>4.18. Siehe zu Plananlass unter Punkte 3.3 und zur Festsetzung der GR 1.8 und 1.9. Im Übrigen ist die Änderung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen und unter Beachtung der weiteren rechtlichen Anforderungen Sache des Eigentümers. Ein „Recht auf einen 2. Bauplatz“ innerhalb eines Baufensters besteht nicht.</p>
6.10.	<p>Zweigeschossigkeit: Der Baustufenplan von Rahlstedt vom 17.3.1953 wies beiderseits des Meiendorfer Weges eine max. zweigeschossige Bauweise aus. Der B-Plan Rahlstedt 78 weist im Bereich des Meiendorfer Weges überall eine zweigeschossige Bauweise auf mit Ausnahme der Grundstücke südlich der Leharstr. bis Haus Nr. 27. Bei der B-Planaufstellung 1982 wurde die Zweigeschossigkeit abgestuft. Im übrigen Bereich des Meiendorfer Weges besteht eine zweigeschossige Ausweisung, obwohl auch dort die meisten Bestandsgebäude eingeschossig sind. Das ist nicht nachvollziehbar. Der Plan sollte doch die Bebauung für die Zukunft planerisch ausweisen, nicht die Vergangenheit festschreiben. Auch in vielen untergeordneten Nebenstraßen im Plangebiet stehen zweigeschossige und eingeschossige Gebäude nebeneinander. Das ist keine Gleichbehandlung, die Abwägung im Plan 1982 ist fehlerhaft, die des neuen Plans fehlt diesbezüglich völlig und das vor dem Hintergrund, das die neuen bebaubaren Grundflächen um fast 50 % reduziert werden sollen. Ich habe unser Anliegen in mehreren Schreiben (Schr. vom 31.1.2019 und 23.3.19 an Fachamt, Sehr. von 18.3.19 und 28.3.10 an Planungsausschuss, Antrag anlässlich der Sitzung des Planungsausschusses am 19.3.19, Sehr. v. 30.3.19 an Eingabeausschuss, E-Mail vom 29.3.19 über ein Gespräch mit dem Fachamt.) vorgetragen! <i>Antrag: Zweigeschossige Ausweisung</i> <i>Begründung: Das Wohnklima unter Dach in Leichtbauweise (im Sommer zu heiß) kann</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Abwägung der festgesetzten Geschossigkeit wurde mit der Ausstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 bereits getroffen. Eine Änderung der Ausweisung der Geschossigkeit ist zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich. Da die Festsetzung nicht geändert wird, ist diese Festsetzung nicht erneut abzuwägen. Siehe zu Festsetzung der Geschossigkeit unter Punkt 4.14.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<i>nicht an das Wohnklima bei Mauerwerk heranreichen. Außerdem sind die Baukosten günstiger und der knappe Baugrund wird besser ausgenutzt.</i>	
6.11.	<p>Verfahren</p> <p>Der Vorsitzende des Planungsausschusses hat in 2019 mehrere Gespräche mit der Bürgerinitiative geführt. Ich gehe davon aus, dass auch das Personal der Stadtplanung an den Gesprächen teilgenommen hat.</p> <p>Ich wollte auch daran teilnehmen. Dies wurde abgelehnt, obwohl der Leiter des Planungsausschusses als Funktionsträger und das Verwaltungspersonal zur Gleichbehandlung und Objektivität verpflichtet gewesen wäre. Das ist eine Vorfestlegung, in Köln nennt man das umgangssprachlich „Klüngel“. Ist dann eine objektive Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange überhaupt noch möglich?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die planführende Dienststelle hat mit dem Verfasser mehrere Telefonate sowie persönliche Gespräche zu seinem Anliegen geführt und konnte sie daher frühzeitig in die Abwägung einstellen.</p>
6.12.	Wir haben mehrere Briefe und Eingaben zum Thema verfasst, ohne dass diese im Erläuterungsbericht auch nur erwähnt, geschweige, dass unser Anliegen in die Abwägung mit einbezogen wurde.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist nicht erforderlich einzelne Eingaben im Erläuterungsbericht zu benennen. Eine Veröffentlichungspflicht besteht für umweltrelevante Informationen, solche wurden vom Einwender nicht vorgebracht.</p>
6.13.	Wir beantragen über die o. g. Anträge hinaus, dass die besondere Festsetzungen (siehe 3 2) GRZ und GFZ gern. B-Plan Ra 78/Vo 25 für unser Grundstück bestehen bleiben.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der unter Punkt 7 vorgenommenen Abwägungen sind eine Beibehaltung der GRZ und GFZ für das Grundstück des Einwenders nicht möglich.</p>
7. Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 09.04.2020		
7.1.	Die Einwendung ist in allen Punkten Wortgleich mit der Einwendung unter Punkt 6 So gibt der Einwender an, er sei Eigentümer des Grundstücks Meiendorfer Weg 41	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird angenommen, dass der Einwender eine Abschrift der Stellungnahme unter Punkt 6 unter seinem Namen und Adresse eingereicht hat. Siehe Abwägungsvorschläge unter Punkt 6.</p>
8. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 02.04.2020		
8.1.	Für Meiendorfer Weg	
8.2.	<p>1. Bisherige rechtliche Auseinandersetzungen</p> <p>Unsere Mandantschaft hat sich in der Vergangenheit gegen eine geplante Bebauung eines unmittelbar angrenzenden Grundstücks auf</p>	<p>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Rechtsanwalt, der die im Plangebiet wohnenden Einwender vertritt, wendet in seinem Schreiben ein, dass</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>dem Grundstück Meiendorfer Weg 79 gewandt. Auf Basis des alten B-Plans hat die Bauantragstellerin, die Genehmigung eines Baukörpers, bestehend aus 4 Gebäuden mit jeweils 2 Wohnungen, also insgesamt 8 Wohneinheiten, beantragt und in unterschiedlichen Varianten genehmigt erhalten. Mehrere in diesem Zusammenhang durchgeführte gerichtliche Eilverfahren haben die Rechtsauffassung unserer Mandanten bestätigt, dass die angefochtenen Baugenehmigungen rechtswidrig waren. Es waren diese gerichtlichen Eilverfahren, die einen wesentlichen Anstoß für die Änderung des Bebauungsplans gegeben haben. Geradezu beispielhaft haben die Eilverfahren aufgezeigt, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 noch vorhandenen Familienhausstrukturen mit prägenden, kleinteiligen Gebäudekubaturen durch maßstabsprengende Vorhaben massiv gefährdet sind.</p> <p>Der engagierte Kampf unserer Mandantschaft gegen das eklatant maßstabsprengende Vorhaben auf dem Grundstück Meiendorfer Weg 79 soll nach dem Planentwurf nunmehr dadurch „bestraft“ werden, dass das nach Auffassung der Gerichte rechtswidrige Nachbarvorhaben nachträglich planerisch legalisiert wird. Das ist unerträglich, in sich widersprüchlich und verstößt gegen das Gebot gerechter Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB).</p> <p>Im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Hamburg vom 07.07.2017, 6 E 4976/17, wurde die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs unserer Mandanten gegen die der Nachbarin erteilte Baugenehmigung angeordnet. In den Beschlussgründen stellte das Gericht fest, dass das Vorhaben im Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets stehe (S. 9 der Beschlussausfertigung). • Die gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Hamburg gerichteten Beschwerden des Bezirksamts sowie der Nachbarin wurden durch das Hamburgische Obergericht mit Beschluss vom 17.10.2017, 2 Bs 174/17 zurückgewiesen. • Eine nur geringfügig modifizierte Änderungsgenehmigung, die erneut 4 Gebäude mit jeweils 2 Wohneinheiten vorsah, führte zu einem weiteren Eilverfahren. Mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Hamburg vom 11. Juni 2019, 6 E 2203/19, wurde das 	<p>die Nicht-Überplanung des Grundstücks Meiendorfer Weg 79 zum einen nicht mit den Planungszielen vereinbar sei (dazu unter II.). Zum anderen würde es zu einem Abwägungsdefizit führe, weil die aus seiner Sicht anzunehmende Rechtswidrigkeit bzw. die fehlende Bestandskraft der durch das Bezirksamts Wandsbek erteilten Baugenehmigung dabei ausgeblendet werde.</p> <p>Die erteilte Baugenehmigung sieht eine zu bebauende Grundfläche von deutlich mehr als 275 m² vor und schöpft damit das Maß der baulichen Nutzung gemäß des aktuellen Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 bereits aus. Anders als der Rechtsanwalt jedoch vorträgt, hat das Gericht bisher nicht festgestellt, dass die erteilte Baugenehmigung nachbarliche Rechte verletze bzw. rechtswidrig sei. Mithin wäre es eine in der Abwägung nicht zumutbare Belastung für den Bauherren, durch die Planänderung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in bereits gewährte Baurechte bzw. Genehmigungen einzugreifen. In diesem Fall wiegt in der Abwägung das Interesse des Eigentümers an der Realisierung und Sicherung der bereits mit Verwaltungsakt konkret gewährten baulichen Ausnutzung schwerer, als das städtebauliche Ziel der Sicherung der typischen, aufgelockerten Baustruktur im Gebiet.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bezirksamt verpflichtet, die Einstellung bereits laufender Bauarbeiten auf dem Grundstück zu verfügen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die hiergegen gerichtete Beschwerde wurde durch Beschluss des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts vom 13. August 2019, 2 Bs 150/19, zurück-gewiesen. • Ebenso erfolglos durch 2 Instanzen war der Versuch der Nachbarin, den ursprünglichen Beschluss des Verwaltungsgerichts (6 E 4976/17) gemäß § 80 Abs. 7 VwGO zugunsten ihres Bau-vorhabens abändern zu lassen. Der Antrag wurde mit Beschluss des Verwaltungsrechts Hamburg vom 11. Juni 2019, 6 E 1809/19, sowie mit Beschluss des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts vom 13. August 2019, 2 Bs 151/19, zurück-gewiesen. <p>Inzwischen liegen mithin sechs (!) gerichtliche Eilentscheidungen vor, in denen jeweils die Rechtsauffassung unserer Mandanten bestätigt worden ist.</p>	
8.3.	<p>2. Legalisierung des Rechtsbruchs nicht hinnehmbar</p> <p>Dass nunmehr die rechtswidrige Baugenehmigung nachträglich legalisiert werden soll, wollen unsere Mandanten nicht hinnehmen.</p> <p>a) Zentrale Zielsetzung des Plans verletzt</p> <p>Unsere Mandanten begrüßen ausdrücklich die planerische Intention, die bisherigen Maßfestsetzungen des Plans (GRZ) durch eine absolute Grundfläche (GR) als Höchstmaß für bauliche Anlagen zu ersetzen, um hierdurch eine städtebaulich bedenkliche Überformung durch maßstabsprengende Bauvorhaben zu durchkreuzen (Blatt 3 der Planbegründung). Es besteht auch Bereitschaft, die damit verbundenen Nachteile, nämlich die Reduzierung des Baurechts auf dem eigenen Grundstück hinzunehmen. Nicht akzeptabel ist es jedoch, wenn für das Nachbargrundstück gänzlich andere Regeln gelten sollen (dazu noch unten).</p> <p>Erreicht werden soll das Ziel, zukünftig eine städtebaulich bedenkliche Überformung durch maßstabsprengende Bauvorhaben zu verhindern, durch grundstücksbezogene Festsetzungen, mit denen für jedes Grundstück entweder eine GR von 175 m², von 225 m² oder von 275 m² vorgesehen wird. Angeknüpft wird dabei nachvollziehbar an dem baulichen Bestand. Für einige Grundstücke, die in der B-Plan-Urkunde grau markiert sind, soll es aller-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird nicht von einer rechtswidrigen Genehmigung ausgegangen. Im Übrigen siehe auch unter Punkt 8.2.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>dings ausnahmsweise bei den Maßfestsetzungen des B-Plans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 bleiben. Der Regelungsansatz zu den Maßfestsetzungen nimmt nach der Begründung für sich in Anspruch, auch der Sicherung städtebaulicher Austauschverhältnisse in den Baugebieten zu dienen (Seite 14 der Begründung).</p> <p>Zu den Grundstücken, bei denen die alten Maßfestsetzungen fortgelten sollen, zählt auch das Nachbargrundstück Meiendorfer Weg 79. Das Grundstück ist derzeit nicht bebaut und verfügt auch über keine bestandskräftige Baugenehmigung. Es ist deshalb keinerlei nachvollziehbarer Grund ersichtlich, weshalb für dieses Grundstück nicht, wie etwa auf dem Grundstück unserer Mandantschaft, eine GRZ von 175 m² vorgesehen ist. Der Gedanke eines Austauschverhältnisses wird hier ad absurdum geführt.</p>	
8.4.	<p>b) Ausnahme nicht einschlägig</p> <p>Für die ausnahmsweise Beibehaltung der bisherigen (systemwidrigen) Festsetzungen werden in der Planbegründung fallgruppenbezogene insgesamt 5 Gründe angeführt. Auf Seite 16 heißt es dazu:</p> <p><i>„Von einer Umstellung der bisher festgesetzten GRZ auf eine GR wird für die nicht mit „A“, „B“ oder „C“ gekennzeichneten Flächen aus folgenden Gründen abgesehen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Grundfläche der Gebäude liegt auf diesen Baugrundstücken deutlich über 275 m². Das Maß der baulichen Nutzung gemäß des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wurde hier in der Regel bereits ausgeschöpft.</i> • <i>Das Flurstück ist zurzeit nicht bebaut, es liegt jedoch eine rechtsgültige Baugenehmigung vor, die das Maß der baulichen Nutzung von 275 m² übersteigt.</i> • <i>Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 lässt bereits Mehrfamilienhäuser zu, da er für diesen Bereich die Wohnungszahl nicht begrenzt. Dieses Planungsziel soll nicht geändert werden. Teilweise liegt die Grundfläche der Gebäude ebenfalls deutlich über 275 m².</i> • <i>Ein bestehendes Vereinsheim soll im Wohngebiet bestandsgemäß verbleiben.</i> • <i>Ein Baublock mit großen, einheitlichen Doppelhaus- Winkelbungalows soll bestandsgemäß festgesetzt bleiben.“ (S. 16)</i> <p>Die 1. Ausnahme sowie die 3. – 5. Ausnahme</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf Grund der vorliegenden Genehmigung ist der hier vorliegende Fall dem zweiten Spiegelpunkt auf Seite 16 der Planbegründung zuzuordnen.</p> <p>Im Übrigen siehe unter Punkt 8.2.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sind im Wesentlichen nachvollziehbar. Sie knüpfen an einen bereits auf dem Grundstück vorhandenen Bestand an. Der Plangeber könnte allerdings auch hier bei entsprechend gewichtiger Begründung Reduzierungen vornehmen.</p> <p>Problematisch ist allerdings die 2. Ausnahme. Hier ist das Grundstück nicht bebaut. Es soll lediglich eine „rechtsgültige“ Genehmigung vorliegen. Was unter dem Begriff „rechtsgültig“ zu verstehen ist, erschließt sich nicht. Es handelt sich um einen wertenden Begriff, der in dem hier maßgeblichen Kontext völlig unbrauchbar ist.</p> <p>Offenbar möchte der Plangeber trotz der entgegenstehenden gerichtlichen Entscheidung auch im Fall des Grundstücks Meiendorfer Weg 79 die von den Gerichten beanstandete Baugenehmigung trotz der gerichtlichen Entscheidung auf Basis des Rechtsstandpunkts der Verwaltung als „rechtsgültig“ ansehen. Die Genehmigung ist hier im Rahmen von 6 gerichtlichen Eilverfahren als rechtswidrig angesehen und deshalb suspendiert worden. Hier von einer „rechtsgültigen“ Genehmigung zu sprechen, erscheint schon im Ansatz verfehlt. Schutzwürdig könnte allein eine bestandskräftige Genehmigung sein, weil allein diese eine nicht mehr revidierbare Rechtsposition verbrieft. Bestandskräftig ist eine Genehmigung erst dann, wenn sie nicht mehr angefochten werden kann oder rechtskräftig durch gerichtliches Urteil bestätigt worden ist. Beides trifft für die für das Grundstück Meiendorfer Weg 79 erteilte Baugenehmigung nicht zu.</p> <p>Dass die Verwaltung möglicherweise eine von Gerichten als rechtswidrig angesehene Genehmigung unter Aufrechterhaltung ihres Rechtsstandpunkts als rechtsgültig ansieht, ändert nichts daran, dass die Baugenehmigung nicht bestandskräftig und aufgrund mehrerer Gerichtsentscheidungen suspendiert ist. Es ist nicht Aufgabe eines Bebauungsplans, vorangegangene rechtswidrige Genehmigungen zu heilen. Es ist auch kaum dem Bürger zu vermitteln, dass ein von Gerichten als rechtswidrig angesehenes Genehmigungsverhalten durch eine planerische Festsetzung nachträglich belohnt wird. Wenn die Verwaltung oder die Bauherrin die bisherigen gerichtlichen Entscheidungen nicht akzeptieren wollen, können Sie dies im Rahmen der hierfür vorgesehenen Rechtsförmlichkeiten, d. h. im Rahmen der anhängigen Gerichtsverfahren</p>	

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>weiter-verfolgen. Ein inkonsistentes Festhalten an den bisherigen Festsetzungen des B-Plans ist ersichtlich abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Sollten die angefochtenen Verwaltungsentscheidungen im Hauptsacheverfahren endgültig aufgehoben werden, besteht auch kein Anlass, der Bauherrin die Chance einzuräumen, eine neue Baugenehmigung auf Basis des alten Planrechts zu ermöglichen. Deshalb ist auch für dieses Grundstück eine GR von 175 festzusetzen.</p>	
8.5.	<p>3. Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung. Es ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips (allg. A siehe EZBK/Söfker/Runkel, 136. EL Oktober 2019, BauGB § 1 Rn. 179, m.w.N). Das Abwägungsgebot verlangt, dass eine Abwägung stattzufinden hat, dass alle erforderlichen Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen werden und dass der Ausgleich der Belange sachangemessen erfolgen muss (BVerwG Urt. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66, BVerwGE 34, 301).</p> <p>Im vorliegenden Fall läge in der Ausblendung der Rechtswidrigkeit bzw. der fehlenden Bestandskraft der bisher erteilten Baugenehmigung für das Grundstück Meiendorfer Weg 79 ein klares Abwägungsdefizit vor. Die geplanten Festsetzungen für den Meiendorfer Weg 79 verwirklichen ersichtlich auch keinen sachangemessenen Ausgleich der Interessen unserer Mandantschaft mit den privaten Interessen der Nachbarin. Insofern droht ersichtlich ein Abwägungsfehlgebrauch.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Nichtüberplanung des Grundstücks Meiendorfer Weg 79 im Rahmen der geplanten Planänderung liegt kein Abwägungsdefizit vor.</p> <p>Wie es sich aus den Planunterlagen ergibt, wurde im vorliegenden Einzelfall unter Abwägung der verschiedenen Belange von einer Überplanung und Kategorisierung des Grundstücks Meiendorfer Weg 79 abgesehen.</p> <p>Im Übrigen siehe unter Punkt 8.2.</p>
9. Stellungnahme, Ringstraße, Eingegangen am 08.03.2020		
9.1.	<p>Vorbemerkung</p> <p>Angaben zu einem beabsichtigten Vorbescheidsantrag</p> <p>Bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 und das geplanten Bauvorhaben im Ringstraße 78 (Vorbescheid vom 20.01.2020) möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Es handelt sich hier um Neubau von einem Doppelhaus mit je Doppelhaushälfte mit 2</p>	<p>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wohneinheiten. Auf dem geplanten Doppelhaus ist zurzeit ein Einzelhaus (Einfamilienhaus) vorhanden, das später beseitigt werden sollte.</p> <p>Die Ausweisung des Plangebiets ist Baustufenplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25. Auf dem geplanten Grundstück ist zweigeschossiges Wohngebäude zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten ist im Bebauungsplan je Wohngebäude bis 2-Wohneinheiten zulässig. Es sind hiermit Einzelhäuser, Reihenhäuser. Sowie Mehrfamilienhäuser in diesem Plangebiet zulässig (Gemäß Definition § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).</p> <p>In dem Vorbescheidsantrag sollte die grundsätzliche Frage über die Bebauung eines Baukörpers auf der bereits vorhandenen und befestigten Fläche auf dem Grundstück geklärt werden.</p> <p>Wie in diesem Plangebiet aus den vorhandenen Gebäuden und Wohnhäuser zu entnehmen ist, sind die intensive Bebauung der Grundstücke in unmittelbaren Nähe des beantragten Grundstück mit mehreren Doppelhäuser und Einzelhäuser genehmigt bzw. zugelassen worden.</p>	
9.2.	<p>Vorbescheid vom 20.01.2020</p> <p>Gemäß erteiltem Vorbescheid vom 20.01.2020 soll die Bebauung des Grundstückes massiv eingeschränkt und untersagt werden.</p> <p>Laut gültigem Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 ist auf dem geplanten Grundstück 2-Geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig.</p> <p>Durch erteilten Vorbescheid und nach der Festsetzung des zukünftigem Bebauungsplanes soll dieser Bebauung außer Kraft gesetzt und eine beschränkte Bebauung festgelegt werden. Unseres Erachtens ist die Änderung des Bebauungsplans nicht zeitgemäß und nicht gerechtfertigt.</p> <p>Das Ziel des beantragten Vorbescheides ist die Errichtung und Schaffung neue Wohnräume für die Familie und Familienmitglieder.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Vorbescheid vom 20.01.2020 wurde negativ vom Bezirksamt beschieden. Das damit verbundene Vorhaben ist mit den Zielen der sich in Aufstellung befindlichen Planung nicht vereinbar.</p> <p>Zu den Planungszielen siehe auch unter Punkte 3.3.</p>
9.3.	<p>Vorbescheid</p> <p>Bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25. und das ge-</p>	<p>Die Ausführungen zum Vorbescheid und zum bestehenden Planrecht werden nicht kommentiert.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>planten Bauvorhaben im Ringstraße 78 (Vorbescheid vom 20.01.2020) möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Es handelt sich hier um Neubau von einem Doppelhaus mit je Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten. Auf dem geplanten Doppelhaus ist zurzeit ein Einzelhaus (Einfamilienhaus) vorhanden, das später beseitigt werden sollte.</p> <p>Die Ausweisung des Plangebiets ist Baustufenplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25. Auf dem geplanten Grundstück ist zweigeschossiges Wohngebäude zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten ist im Bebauungsplan je Wohngebäude bis 2-Wohneinheiten zulässig. Es sind hiermit Einzelhäuser, Reihenhäuser. Sowie Mehrfamilienhäuser in diesem Plangebiet zulässig (Gemäß Definition § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p> <p>In dem Vorbescheidsantrag sollte die grundsätzliche Frage über die Bebauung eines Baukörpers auf der bereits vorhandenen und befestigten Fläche auf dem Grundstück geklärt werden.</p> <p>Wie in diesem Plangebiet aus den vorhandenen Gebäuden und Wohnhäuser zu entnehmen ist, sind die intensive Bebauung der Grundstücke in unmittelbaren Nähe des beantragten Grundstück mit mehreren Doppelhäuser und Einzelhäuser genehmigt bzw. zugelassen worden.</p> <p>Gemäß erteiltem Vorbescheid vom 20.01.2020 soll die Bebauung des Grundstückes massiv eingeschränkt und untersagt werden.</p> <p>Laut gültigem Bebauungsplan Rahlstedt 78 /Volksdorf25 ist auf dem geplanten Grundstück 2-Geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig.</p> <p>Durch erteilten Vorbescheid und nach der Festsetzung des zukünftigem Bebauungsplanes soll dieser Bebauung außer Kraft gesetzt und eine beschränkte Bebauung festgelegt werden. Unseres Erachtens ist die Änderung des Bebauungsplans nicht zeitgemäß und nicht gerechtfertigt.</p> <p>Das Ziel des beantragten Vorbescheides ist die Errichtung und Schaffung neue Wohnräume für die Familie und Familienmitglieder.</p>	<p>Siehe auch unter Punkt 9.2.</p> <p>Siehe zu Doppelhäusern unter Punkt 2.16.</p>
9.4.	Folgende Gründe sprechen gegen eine Änderung des Bebauungsplanes für dieses	Die Stellungnahme ist nicht eindeutig.

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Grundstück:</p> <p>1) Die Planung des geplanten Wohngebäudes soll sich an die vorhandenen Gebäuden und Wohnhäuser an die unmittelbaren Nachbarschaft anpassen (Vorhandenes Doppelhaus Ringstraße (153 m²) und Doppelhaus an Ringstraße 89 (153 m²).</p> <p>Anmerkung: Neben dem Gebäude Ringstraße 87 mit 93 m² stehen zwei nicht Real geteilte Doppelhäuser Ringstraße 85a und 85 b mit 82,8 m² je Gebäude insgesamt 165,5 m² sowie Ringstraße 89 und 89b mit 109 m² je Gebäude insgesamt 118 m².</p>	<p>Für das Bestandsgebäude Ringstraße 87 gilt:</p> <p>Die Kategorie für das Höchstmaß für Grundfläche der baulichen Anlagen wurde entsprechend des Bestandes bestimmt. Beide Gebäude entsprechen mit der vorhandenen Grundfläche der Kategorie (A) mit bis zu 175 m². Dieses entspricht dem Planungsziel, in diesem Bereich die städtebauliche Struktur zu sichern bei gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten des/der Bestandsgebäude/s.</p> <p>Für die Nachbarbebauung gilt somit: Die Häuser werden bestandsgemäß entsprechend ihrer Bestandsgröße für die Gebäude Ringstraße 89 und 89 b mit maximal 275 m² (C) und für die Gebäude mit maximal 225 m² (B) festgesetzt.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9 bis 1.10 und 1.12.</p>
9.5.	<p>Es wird eine Wertminderung des Grundstücks geltend gemacht</p> <p>2) Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstückes von 1990 war geplant dass die gemäß Ausweisung des Grundstückes eine zukünftige Erweiterung bzw. Neubebauung mehr Wohnräume für die Familie zu Schaffen. Durch die Änderung und Einschränkung der Bebauung des Grundstückes ist ein enormer finanzieller Verlust für mich hinzunehmen. Dies ist in dieser Zeit weder berechtigt noch städtebaulich nachvollziehbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs war das Planrecht des Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 festgestellt. Das Planrecht wurde im Bestand bisher nicht vollständig ausgeschöpft.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde am 30. November 1982 festgestellt. Es bestand also 37 Jahre Zeit, das vorhandene Planrecht auszuschöpfen.</p> <p>In die ausgeübte Wohnnutzung wird mit der Planänderung nicht eingegriffen. Somit entsteht dem Einwender kein materieller Schaden.</p> <p>Dem Plangeber bleibt es nach § 42 BauGB unbenommen, nach einer Übergangszeit von 7 Jahren das Planrecht zu ändern, ohne dass der Vertrauensschutz auf das alte Recht verletzt oder ein Entschädigungsanspruch begründet wird, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern (siehe hierzu auch Abwägung zu 1.2).</p> <p>Siehe Hierzu auch Punkt 1.7.</p>
9.6.	<p>Reduzierung der zu schaffenden Wohnfläche</p> <p>3) Durch die Reduzierung der Bebauung GRZ</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Reduzierung einer möglichen Bebauung ist in der vorgebrachten Form</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>von 0,4 auf 0,2 und GFZ von 0,8 auf 0,4 (Reduzierung der Bebauten Fläche auf (Fläche A max. 175 m²) ist eine Erweiterung und Schaffung von neue Wohnfläche nicht mehr möglich. Im Vergleich zum Nachbargrundstück ist keine Gleichbehandlung.</p>	<p>nicht darstellbar.</p> <p>Die überbaubare Grundfläche für das vordere Baufeld dürfte nach bisherigem Planrecht bei ca. 300 m² liegen</p> <p>Das Grundstück verfügt über eine Bestandsbebauung von 93 m². Dies lässt bei der Festgesetzten Grundfläche von 175 m² einen Ausbau von 82 m² zu. Insgesamt sind auch in diesem Bereich die Gebäude mit einer Grundflächengröße bis zu 175 m² städtebaulich prägend.</p> <p>Die beiden „unechten“ Doppelhäuser, angrenzend an das Grundstück, sind für das Gesamtgebiet städtebaulich nicht prägend. Eine derartige Bebauung unterstützt das Planungsziel des Erhalts der Einfamilienhausbebauung in ihrer typischen städtebaulichen Struktur und Kubatur, nicht in gleichem Maße, wie die Festsetzung der GR. Eine Ungleichbehandlung ist nicht gegeben da für die Festsetzungsentscheidung einer GR von 175 m² der auf den Grundstücken ausgeübte Wohnungsbestand herangezogen wurde.</p>
9.7.	<p>Es wird eine Bebauung mit insgesamt 299 m² gefordert.</p> <p>Es wird eine Bebauung mit einer Grundfläche Durch die geplante Bebauung des Grundstückes mit einem Doppelhaus (26 m² x 11,5 m) ca. 299 m² sind keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu erwarten, da bereits auf dem östliche Seite Nachbargrundstück Ringstraße 89 bereits ein zweigeschossiges Doppelhaus (23,0 m x 10,0 m = 230,00 m²) und westlich des Nachbargrundstückes Ringstraße 85 ein Doppelhaus 17,00 m x 9,00 m =153,0 m² vorhanden sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wir nicht gefolgt.</p> <p>Die Kategorie für das Höchstmaß für Grundfläche der baulichen Anlagen wurde entsprechend des Bestandes mit seiner städtebaulichen Struktur bestimmt. Die geplante Bebauung des Grundstückes mit einem Doppelhaus von 299 m² überschreitet alle drei Kategorien, die im Rahmen der Planänderung definiert wurden. Die geplante Bebauung entspricht somit eindeutig nicht dem Planungsziel und wird in diesem Bereich bezogen auf die städtebauliche Struktur als nicht städtebaulich vertretbar eingestuft. Die städtebauliche Struktur soll entsprechend dem Planungsziel gesichert werden.</p> <p>Siehe zu Wohnfläche auch unter Punkt 1.13.</p> <p>Zu Planungszielen siehe auch Punkte 3.3 und 3.5.</p>
9.8.	<p>Oberflächenentwässerung</p> <p>5) Gemäß Gutachten des Bezirksamtes</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Wandsbek über die konzeptionelle Maßnahmen (Hydraulische Untersuchung Pusbackstraße Datum: 18.11.2019) der Straßenflächen als Retentionsraum im Niederschlagsfall könnte zu einer Verbesserung der Entwässerungssituation insgesamt führen. Durch lokale Uferbefestigungen und Erhöhungen könnten die Ausuferungen begrenzt werden. Nach Auskunft des Bezirksamts besteht in der Pusbackstraße das größte Potential dafür, da sie noch nicht endgültig hergestellt ist. Das geplante Grundstück ist von dieser Maßnahmen überhaupt nicht betroffen. Es könnte in diesem Zusammenhang und zur Verbesserung der Versickerung des Regenwassers jedoch an der Straße Ringstraße ein neuer Entwässerungsgraben hergestellt werden.	Der Bebauungsplan setzt für alle privaten Grundstücke im Plangebiet gemäß § 2 Nummer 17 fest, dass das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist, um eine Überlastung von Gräben der Siele zu vermeiden und somit Überschwemmungen in der Folge stärkere Niederschlagsereignisse entgegenzuwirken, ist daher eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken erforderlich. Maßnahmen zur Straßenentwässerung können nach den Maßgaben des dem Hamburgischen Wassergesetz vom zuständigen Straßenbaulastträger unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Straßenverkehrsflächen umgesetzt werden.
9.9.	Die beantragte Bebauung mit einem Doppelhaus entspricht der gültigen Ausweisung des Grundstückes gültige GRZ=0,4 geplante GRZ 0,249 (wesentlich weniger als zulässig) gültige GFZ =0,8 geplant maximal GFZ ca. 0,6 (wesentlich weniger als zulässig)	Die Anregung wird zu Kenntnis genommen. Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 3.3. und 3.5. Siehe zu Bestimmung der Kategorien unter Punkt 1.9. und 1.12.
9.10.	Willkürliche Entscheidung der Einstufung in Kategorien. Aus Gründen der knappen Wohnungslage, sowie ungleiche Behandlung kann ich diese Entscheidung nicht nachvollziehen. Das ist städtebaulich nicht plausibel begründet, dass in die Umgebung passendes kleines Wohnprojektes unnötig eingeschränkt wird. Es ist unser Erachtens eine städtebaulich und planungsrechtlich willkürliche Entscheidung.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus den oben dargelegten Gründen ist die Entscheidung nicht willkürlich sondern aus städtebaulicher Sicht angemessen. Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 3.3. und 3.5. Siehe zu Bestimmung der Kategorien unter Punkt 1.9. und 1.12.
9.11.	Aus oben genannten Gründen wird um die erneute Überprüfung des Antrages und Erteilung eines positiven Bescheides gebeten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können Anträge bzgl. einzelner Bauvorhaben nicht erneut überprüft werden. Es handelt sich hierbei um eine öffentliche Beteiligung im Rahmen eine Bebauungsplanänderungsverfahrens.
9.12.	Ergänzende Stellungnahme, Eingegangen am 08.03.2020: Ich muss mich leider vehement gegen die Änderung des B-Plans Ra 78/Vo25 stellen. Da auf meinen Nachbargrundstücken links und rechts wesentlich größere und höhere Doppelhäuser (2-geschossige) errichtet wurden kann	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist eine gewisse Einsichtnahme in die Nachbargärten nicht zu vermeiden. Im Übrigen steht es dem Einwender frei, ebenfalls ein zweigeschossiges Gebäude zu errichten.

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ich nicht zwischen diesen Gebäude ein kleines Haus bauen.</p> <p>Die Nachbarn haben praktisch vollen Blick meine Terrasse und Grundstück. Hierdurch ist die Nutzung des Grundstücks zum großen Teil eingeschränkt. Ich bitte bei der Änderung des B-Plans diese Einschränkungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Der seitliche Abstand zur Grundstücksgrenze ist gem. der HBauO einzuhalten. Dieser Abstand erhöht sich entsprechend mit der Gebäudehöhe.</p>
10. Stellungnahme, Von-Suppé-Straße, Eingegangen am 15.03.2020		
10.1.	<p>Es wird ein Ermittlungsfehler bei der Bestandserhebung geltend gemacht</p> <p>Entsprechend der öffentlich ausgelegten Verordnung zur Änderung zu dem Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 vom ... (Datum nicht angegeben), ergeben sich aus § 11 und Anhang die Grundflächen für bauliche Anlagen.</p> <p>Das Grundstück Von-Suppé-Str. 36, Flurstück 813 wurde in dem Entwurf in den Bereich (A) eingestuft. Die Einstufung entspricht nicht der tatsächlichen und genehmigten Bebauung auf dem Grundstück.</p> <p>Die tatsächliche Bebauung stellt sich wie folgt dar:</p> <p>Haus (entsprechend dem Plan): ca. 137,75 m², zum Haus gehörendes Nebengebäude (mit Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum usw.) ca. 44 m²</p> <p>Diese Baukörper (ca. 181,75m²) liegen in einem direkten Zusammenhang und entsprechende Baugenehmigungen liegen vor.</p> <p>Dazu kommt ein Carport mit 22 m² das ebenfalls mit einer gültigen Baugenehmigung errichtet wurde. Sowie nicht Baugenehmigungspflichtigen Bauten wie Terrasse usw.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Genehmigungslage stellt sich an Hand der Bauakte wie folgt dar:</p> <p>Das Wohnhaus wurde am 07.02.1955 mit 84,8 m² als Einfamilienhaus genehmigt. Ein erster Anbau an der Westfassade mit einem Wintergarten mit 22,0 m² wurde am 6.03.1963 genehmigt. Ein zweiter Anbau mit einem Wintergarten mit 10,5 m² an der Südfassade wurde am 18.10.2000 genehmigt. Da beide Wintergärten dem Wohngebäude als Wohnräume zuzurechnen sind ergibt sich ein genehmigtes Wohngebäude von insgesamt 117,3 m².</p> <p>Ein 35,2 m² großer Baukörper mit Nebenanlage (Abstellraum, Feuerung später Garage) wurde am 14.10.1955 genehmigt. Eine Wohnnutzung, auch einzelner Räume wurde unter Punkt 10 der Genehmigung ausgeschlossen.</p> <p>Ein 16,5 m² großes Carport wurde 03.07.2013 genehmigt.</p> <p>Hieraus ergeben sich Nebenanlagen von insgesamt 51,7 m².</p> <p>Ein Ermittlungsfehler liegt daher nicht vor.</p> <p>Siehe zu Berechnung der absoluten Grundfläche unter Punkt 1.8 und 1.12.</p>
10.2.	<p>Es wird die Festsetzung (B) GR 225 m² gefordert</p> <p>Bereits aus den zwei Hauptbaukörpern (Haus samt Nebengebäude) ergibt sich eine bebaute Grundfläche über 175 m² was die Einstufung in den Bereich (A) nicht rechtfertigt.</p> <p>Stufen Sie das Grundstück Von-Suppé-Str. 36, Flurstück 813 entsprechend der bebauten und genehmigten Bebauung bitte in den Bereich (B) mit Flächen bis 225 m² ein.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Die Analyse des Grundstücks hat ergeben, dass das Bestandsgebäude eine Größe von 117,3 m² und die Nebenanlagen eine Größe von 51,7 m² umfassen. Die getroffene Festsetzung mit 175 m² (A) bildet den Bestand ab und lässt ausreichend Raum für Erweiterungen der baulichen Anlagen.</p> <p>Die Festsetzung der Kategorie (B) ist hier nicht gerechtfertigt.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11. Stellungnahme, Waldteufelweg, Eingereicht am 26.03.2020		
11.1.	Als Grundstückseigentümer, Waldteufelweg 15, finde ich ungerecht, wenn unser zur Straße gelegenes 475 m ² Grundstück auf 50 % Bebaubarkeit abgewertet wird. Bis jetzt kann es noch mit 60 % bebaut werden.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9.</p> <p>Die Angaben des Einwenders können nicht nachvollzogen werden. Das Grundstück Waldteufelweg 15 (Flurstück 4462) hat eine Größe von rund 474 m². Nach der bisher geltenden GRZ von 0,4 ergibt sich eine Bebaubarkeit von rund 189 m². Gegenüber der Festgesetzten GR von 175 m² ergibt sich geschätzt eine Verringerung von 7,5 %.</p> <p>Das Bestandsgebäude hat eine Größe von 75,2 m².</p> <p>Siehe hierzu auch unter Punkt 9.5.</p>
11.2.	Dass das angrenzende Pfeifenstielgrundstück (also hintere) dafür von 40 auf 50% aufgewertet wird, davon haben wir nur Nachteile. Da es hier 2 verschiedene Eigentümer gibt, wird unser an der Straßenfront gelegenes Grundstück abgewertet.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Angaben des Einwenders können nicht nachvollzogen werden. Das rückwärtige Grundstück Flurstück 4462 hat eine Größe von 595 m². Nach der bisher geltenden GRZ von 0,3 ergibt sich eine Bebaubarkeit von 178,5 m². Gegenüber der festgesetzten GR von 175 m² ergibt sich eine Verringerung von 2 % bzw. ca. 3,5 m².</p> <p>Weshalb die Zahl der Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks zu einem Wertverlust des vorderen Grundstücks führen soll, kann nicht nachvollzogen werden.</p>
11.3.	Ich finde die alte Regelung 60/40 fairer. Es ist vermutlich GRZ 0,4 zu GRZ 0,3 gemeint Vorne sollten 2 WE und hinten nur 1 WE gestattet sein.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Umstellung der GRZ auf eine maximale Grundfläche als Obergrenze ist erforderlich, um die vorhandene typische, aufgelockerte städtebauliche Struktur des Gebietes zu sichern. Dabei wurde im Bereich des Einwenders die Kategorie (A) mit 175 m² festgesetzt.</p> <p>Der Gedanke des Einwenders, dass die rückwärtige Bebauung kleiner als die vordere Bebauung ausfallen müsse, ist nicht städtebaulich gerechtfertigt.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung sieht keine Änderung der Festsetzung der maximalen Wohneinheiten je Gebäude vor, da sie zur Erreichung des Planungsziels, der Sicherung des Einfamilienhausgebiets nicht erforderlich</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		ist.
11.4.	Ps.: Der Meiendorfer Weg sollte endlich 2 Radstreifen Richtung U-Bahn bekommen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Fahrstreifen können nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein Fahrradstreifen wird durch die Polizei als Verkehrszeichen angeordnet.
12. Stellungnahme, Berner Heerweg, Eingereicht am 25.03.2020		
12.1.	Ersetzt meine Stellungnahme 1027, da die Formatierung fehlerhaft war.	Der Anregung wird gefolgt. Die Stellungnahme Nr.1027 wurde gegen die aktualisierte ausgetauscht.
12.2.	Meine Stellungnahme bezieht sich auf drei Aspekte der vorgesehenen Veränderung. Einerseits die heterogene Verringerung der Fläche für bebaubare Anlagen, die Staffelung der Flächen für bebaubaren Anlagen und andererseits die Einschränkung der nutzbaren Wohnfläche durch die Drenpelvorgabe. Die Änderung des Bebauungsplanes soll den Charakter der Wohngegend gerecht werden, jedoch muss einerseits eine Diskriminierung von Flurstücken verhindert und andererseits eine gewisse Verdichtung und Erhöhung der Wohnfläche zugelassen werden.	Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.
12.3.	1.) Anzahl Vollgeschosse und Drenpelhöhe: Aufgrund der aktuellen Mangel an Wohnfläche in Hamburg sollte die Erhöhung der Wohnfläche auch in Hamburg Meiendorf ein relevanter Aspekt sein. Der Stadtteil Hamburg Meiendorf und damit auch der betroffene Bereich (Rahlstedt78-Volksdorf25) ist keineswegs privilegierter als anderen Stadtteilen, deshalb sollte auch hier eine Verdichtung vollzogen werden. Ich spreche mich ausdrücklich gegen die entstandenen Kolosse mit 8 WE aus, die den Charakter des Wohngebietes mit seinen EFH und DH negativ und nachhaltig verändern. Jedoch ist es zukunftsgerichtet, die Anzahl der Vollgeschosse in weiteren Bereiche des betroffenen Bebauungsplanes auf 2 zu erhöhen und damit mehr nutzbarer Wohnraum entsteht zulassen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es geht hier nicht um die Frage ob ein Stadtteil privilegiert sei oder nicht, es geht um die Fragestellung, ob in einem begrenzten Teil von Wandsbek die typische städtebauliche Struktur gesichert werden soll. Siehe hierzu Punkt 3.3. Durch die Festsetzung der 2- Wohnungsklausel und der Möglichkeit der Nachverdichtung, trägt auch dieses Gebiet zu einer Ausweitung des Wohnungsangebots bei, verteilt jedoch durch die Festsetzung einer GR die überbaubare Grundstücksfläche und damit Kubatur der Gebäude, die städtebauliche Struktur zu sichern. Siehe zu Drenpel-Festsetzung unter Punkt 4.18. Siehe zu Erhöhung der Geschossigkeit unter Punkt 4.14.
12.4.	Auch bei einer eingeschossigen Bebauung könnte, aus den genannten Gründen, die Drenpelvorgabe vollständig aufgehoben werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe zu Drenpelvorgaben unter Punkt 4.20.

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	den. Damit wären Stadtvillen, die deutlich höhere Wohnflächen besitzen, realisiert werden, ohne dass die Grundfläche der Anlage erhöht wird. Diese Art der Bebauung verringert die Verschwendung von Material, Energie und Geld für Wohnraum, welches aufgrund der niedrigen Höhe nicht nutzbar ist. Alternativ könnten auch Staffelgeschosse, wie vor 1977 wieder zugelassen werden.	
12.5.	<p>2.) Staffelung der Flächen der bebaubaren Anlagen:</p> <p>Die Staffelung der Flächen für bebaubaren Anlagen ist in drei Stufen vorgesehen (175m², 225m² und 275m²). Aufgrund der Mangel an Wohnfläche in Hamburg (bereits unter 1. erwähnt), ist es sinnvoll die Staffelung auf 2 Stufen zu begrenzen. Die niedrigste Stufe mit 175m² wird den Anforderungen einer wachsenden Stadt wie Hamburg nicht gerecht und sollte entfallen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei Verzicht auf die Kategorie (A) würde auf Grund der Vorprägung des Plangebietes, das mit der Planänderung verfolgte städtebauliche Ziel nicht ausreichend gesichert werden. Siehe hierzu auch unter der Punkten 1.9, 1.13 und 3.3.</p>
12.6.	<p>3.) Heterogene zulässige Flächen der bebaubaren Anlage:</p> <p>Ich finde es kritisch, dass sich die Fläche für bebaubare Anlagen nicht auf einzelnen Abschnitten und Straßenzügen bezogen ist, sondern sich anscheinend nach den aktuellen Bestand auf das jeweilige Flurstück richtet. Somit werden benachbarte Flurstücke in einem Straßenzug unterschiedlich behandelt, ohne dass es dafür einem ersichtlichen stadtplanerischen, städtebaulichen oder anderweitigen objektiven Grund gibt. Ich finde, dass es dem Grundsatz der Gleichbehandlung widerspricht. Z.B. auf dem Flurstück 1041 (Ringstraße 187) darf 275m² bebaut und auf den benachbarten Flurstücken nicht. Der Grund ist keineswegs ersichtlich.</p> <p>Als Beispiel für den Flickenteppich führe ich den Bereich nördlich der Ringstraße zwischen Meiendorfer Weg und dem Mellenbergweg auf. Für diesen Bereich gab es nach dem alten Bebauungsplan verschiedene Bereiche mit unterschiedliche Festsetzungen, die in sich homogen waren. In dem aktuellen Entwurf sind die einzelnen Teilbereiche vollkommen heterogen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der städtebaulichen Ordnung werden unter Berücksichtigung des Bestandes GR-Kategorien gebildet und differenziert. Siehe hierzu unter Punkt 1.12.</p>
12.7.	<p>Ausweisung von einer GR von 225 m² zwischen Ringstraße 151 und 199.</p> <p>Mein Vorschlag ist im Teilbereich zwischen Hausnummer 151-199 homogene eine Fläche für bebaubare Anlagen von 225m² (B) festzusetzen. Für Bestandsimmobilien gilt sowieso</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Weshalb dieser Bereich vorgeschlagen wurde, erschließt sich nicht. Es befinden sich in diesem Bereich der Ringstraße 38 Gebäude der Kategorie (A), 4 Gebäude der Kategorie (B) ein</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Bestandsschutz, aber für alle Neubauvorhaben würden gleiche Bedingungen herrschen	Gebäude der Kategorie (C) und ein Gebäude mit einer größeren Grundfläche. Auch hier zeigt sich, dass nicht die Kategorie (B) mit 225 m ² strukturell vorherrschend ist sondern die Kategorie (A) mit 175 m ² . Die getroffene Festsetzung ist folglich für dieses Gebiet homogen, bzw. folgt der zu sichernden Struktur.
12.8.	<p>Wertminderung des Grundstücks</p> <p>Da sich die Verringerung der Fläche für bebaubare Anlagen negativ auf den Wert der Flurstücke niederschlägt, sollte diese Veränderung ausgewogen und diskriminierungsfrei sein. Dazu sollten alle Flurstücke im Bereich der alten Festsetzung gleiche relative Wertminderungen unterliegen und die gleiche Fläche für bebaubare Anlagen zugeteilt bekommen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Ziel der Planänderung ist nicht die Wertminderung von Grundstücken sondern die Sicherung der städtebaulichen Struktur.</p> <p>Siehe hierzu unter Punkt 1.7.</p>
12.9.	<p>Stellungnahme 2 eingereicht am 09.04.2020:</p> <p>Die Stellungnahme soll die Stellungnahme NR 128 konkretisieren:</p> <p>Dies ist eine Konkretisierung meiner Stellungnahme 1028 vom 25.03.2020. Hiermit möchte ich konkret auf die Konsequenzen für unserem Grundstück eingehen.</p>	<p>Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
12.10.	<p>Bebaubarkeit des Grundstückes Ringstraße 167</p> <p>Das von meiner Frau und mir erworbene Grundstück (Flurstück 6051) ist 700m² groß. Nach dem alten Bebauungsplan hätte eine Grundfläche von 280m² (350m² Geschossfläche) bebaut werden können. Nach dem aktuellen Entwurf sind nur noch 175m² zulässig. Dies ist eine deutliche Verringerung der bebaubaren Grundfläche.</p> <p>Grundsätzlich finde ich die Ziele, welche durch die Änderungen erreicht werden sollen, erstrebenswert. Dieses Ziel sollte durch die Einschränkung auf Einzelhäuser mit 2 WE, 10m Abstandsfläche zwischen Gebäude und eine Verhinderung von Grenzbebauungen zu erreichen sein. Darüber hinaus wirkt sich eine GRZ in Verbindung mit einer GFZ und dem Bauanker auch stark einschränkend auf eine mögliche Gebäudekubatur aus. Die Verringerung der bebaubaren Grundfläche durch eine absolute Zahl schießt über das Ziel hinaus, da es auch die Bebauung meines Grundstückes mit 2WE unnötig einschränkt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der Schrankenwirkung der Baugrenzen wäre nach dem alten Bebauungsplan nur ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 260 m² möglich gewesen</p> <p>Der Einwanderer erkennt, dass die 2-Wohnungsklausel nicht für Einzelhäuser sondern nur für Gebäude festgesetzt werden kann. Diesbezüglich kann sich ein Haus ggf. aus mehreren Gebäuden zusammensetzen.</p> <p>Siehe zu Planungsziele unter den Punkten 1.5, 1.7, 1.9, 9.5 und 1.13.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.11.	<p>Festsetzung der GR in Bezug auf den Bestand sei willkürlich.</p> <p>Darüber hinaus ist die Festsetzung der absoluten GR an dem aktuellen Bestand oder den erteilten Baugenehmigungen willkürlich, da sie sich u.a. auf den jetzigen Zeitpunkt bezieht und dies dauerhaft festsetzt. Ähnliche Grundstücke mit ähnlichen Eigenschaften dürften auch bei einer Neubebauung unterschiedliche Grundflächen bebauen. Es ist für das Erreichender Ziele der Bebauungsplanänderung unnötig, und es ist aus städteplanerische Sicht unbegründet. Hauptsächlich sind die negativen Folgen der Verringerung der bebaubaren Grundfläche nicht auf den Eigenschaften des Grundstückes (Größe, Position, Straßenzug, Nachbarbebauung usw.) bezogen, sondern auf den Bestand und dieses wird persistiert.</p> <p>Damit erfährt mein Grundstück im Vergleich zu den Grundstücken (1025, 1026), aber vor allem gegenüber den Flurstück (1041, Hausnummer 187) eine Verringerung der bebaubaren Grundfläche und damit einen deutlichen Wertverlust, obwohl diese nach dem alten Bebauungsplan ähnlich gestellt waren.</p> <p>In Bezug auf mein Grundstück sehe ich diese Ungleichbehandlung nicht durch die Ziele der Bebauungsplanänderung begründet. Deshalb erwarte ich eine Anpassung des GRs für das Flurstück 6051 auf mind. 225m² (B). Dies wäre mit den Zielen der Bebauungsplanänderung vereinbar und würde das Flurstück nicht gegenüber den anderen erwähnten Flurstücken mit ähnlichen Eigenschaften benachteiligen. Die GR für das Grundstück (Hausnummer 187) sollte ebenfalls einheitlich auf die 225m² begrenzt werden, damit dieses Grundstück nicht dauerhaft bevorteilt wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Wertverlust des Grundstückes unter Punkt 1.7.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9. und 1.12.</p> <p>Zu den Planungszielen siehe unter Punkt 3.3 und 3.5.</p>
12.12.	<p>Des Weiteren ist sinnvoll diese Regelung auf ähnliche Grundstücke in den jeweiligen Straßenzüge bzw. Bereiche der alten Festsetzung anzugleichen.</p>	<p>Bei der Einstufung jedes Grundstückes nach den Kategorien (A), (B) und (C) wurde zunächst von der Kategorie (A) ausgehend die Festsetzung der absoluten Grundfläche von 175 m² definiert. Es erfolgte eine GRZ-Bestandsaufnahme, auf deren Grundlage nachvollziehbar städtebauliche GR-Kategorien, einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten, gebildet wurden.</p> <p>Im zweiten Schritt wurde dann geprüft, bei welchen Grundstücken bereits eine höhere Ausnutzung des bestehenden Planrechts vorhanden war.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Entsprechend wurden dann die weiteren Einstufungen in die Kategorien vorgenommen.</p> <p>Siehe zu Planungsalternativen unter Punkt 1.7.</p> <p>Siehe zur Einstufung in die Kategorien unter Punkt 1.9.</p>
13. Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 13.03.2020		
13.1.	<p>Fehlerhafte Ermittlung der Gebäudegröße</p> <p>Für das o.g. Grundstück wurde in der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 175 m². als Höchstmaß festgesetzt. (mit „(A)“ bezeichneten Flächen). Der Bestand weist eine Grundfläche von ca. 184,67 m. auf. Das Hauptgebäude hat eine Grundfläche von ca. 172 m², die Garage eine Grundfläche von ca.12 m².</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Genehmigungslage stellt sich an Hand der Bauakte wie folgt dar:</p> <p>Das vorhandene Wohnhaus verfügt gemäß Baugenehmigung vom 03.07.1953 über eine Grundfläche von ca.157 m² und gemäß der Grundkarte von 159,9 m². Die vom Einwender angegebene Grundfläche von 172 m² konnte nicht ermittelt werden. Die südlich angebaute Garage mit Abstellraum verfügt als Nebenanlage über eine Grundfläche von 24,7 m². Damit wird der Bestand des Wohngebäudes hinreichend durch die vorgesehene absolute Grundfläche von 175 m² abgebildet und planungsrechtlich gesichert. Erweiterungsmöglichkeiten sind somit ausreichend vorhanden. Die festgesetzte Grundfläche I kann nach § 19 BauNVO für Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.</p> <p>Siehe zu Berechnung der absoluten Grundfläche unter Punkt 1.8</p>
13.2.	<p>Keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten.</p> <p>In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wird ausgeführt <i>„Die am jeweiligen Bestand orientiert getroffene Festsetzung der GR ist so gewählt, dass in der Regel auch eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes gegeben ist. Somit wird für die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/ Erweiterungen anpassen zu können.“</i></p> <p>Die neue Festsetzung von 175m² (A) als Grundfläche für die bauliche Anlage berücksichtigt für das oben genannte Grundstück nicht den Bestand, ebenso ist die gem. Be-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Wahl des Instruments und Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9 und 1.12.</p>

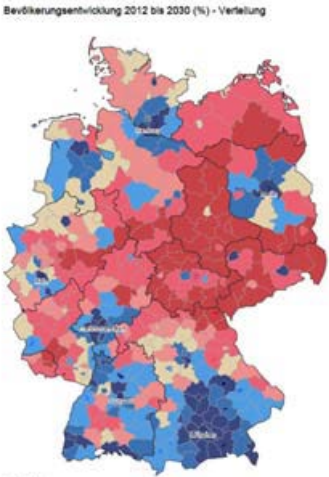
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	gründung angemessene Erweiterungsmöglichkeit und Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse nicht gegeben.	
13.3.	<p>Für das o.g. Grundstück ist daher eine größere Grundfläche für bauliche Anlagen festzulegen.</p> <p>Die Festsetzung muss mindestens die Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen von 225 m². aufweisen. (≥ Kategorie (B)). Wir bitten um entsprechende Korrektur des o.g. Bebauungsplans.</p> <p>Anlage: Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte vom 25.02.2020 mit Angabe der Fläche.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Genehmigungslage wurde unter 13.1 entsprechend der Bauakten geprüft. Die Einstufung in die Kategorie (A) ist entsprechend richtig erfolgt.</p>
14. Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 18.03.2020		
14.1.	<p>Ich bitte um Erläuterung in welchem Umfang die Grundstückgröße zukünftig bei der zu bebauenden Fläche berücksichtigt wird. Konkret ist die Frage zu beantworten, wie oft ein heute bestehendes Flurstück zerteilt werden darf, um somit neue Grundstücke zu schaffen, die dann mit den pauschal genannten Werten (A,B,C) überbaut werden dürfen.</p>	<p>Die Frage wurde mit Schreiben vom 25.03.2020 wie folgt beantwortet:</p> <p><i>Antwortschreiben von SL:</i></p> <p><i>„Durch die beabsichtig Umstellung auf eine maximale Grundfläche als Höchstmaß, hat die Größe des Baugrundstücks keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung. Durch die weiter bestehenden Baugrenzen und die neue Festsetzung § 2 Nummer 13 bestehen weitere Schranken für eine Bebauung. Eine Teilung von Grundstücken bedarf keiner Genehmigung.</i></p> <p><i>Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der oben angegebenen Telefonnummer gern zur Verfügung.</i></p> <p><i>Sollten Sie konkrete Anregung zum Bebauungsplanänderungsverfahren haben, müssen Sie diese bis zum 9. April 2020 vorbringen.“</i></p> <p>Das Schreiben war nicht zustellbar und ging am 01.04.2020 im Fachamt wieder ein.</p>
15. Stellungnahme, Ringstraße, Eingegangen am 17.03.2020		
15.1.	<p>Einstufung des Gebäudes Ringstraße 142</p> <p>In Ihrer Begründung zu obig genanntem Planverfahren in Kapitel „Anlass und Ziel der Planänderung“ schreiben Sie: Zitat 1 <i>„Durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten maximalen Grundfläche soll die vorhandene Einfamilienhausstruktur mit ihrer prägenden, kleinteiligen Gebäudekubatur vor einer städtebaulich bedenklichen Überformung durch maßstabsprengende, großformatige Bauungen geschützt werden.“</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Inhalt des Vortrages der Verwaltung in der öffentlichen Plandiskussion wird falsch wiedergegeben. Die Verwaltung hatte deutlich gemacht, dass durch die Umstellung der GRZ auf eine maximale Grundfläche (GR) die Abhängigkeit des Maßes der baulichen Nutzung von der Grundstücks-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>In Kapitel „Planinhalt und Abwägung“ schreiben Sie: Zitat 2 „Die Auswertung vorhandener Grundflächen der Bestandsbebauung in dem Planänderungsgebiet hat ergeben, dass die strukturprägenden Gebäudegrößen (Hauptgebäude) 14 Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 überwiegend bis zu 175 m² und darüber hinaus auch noch bis überwiegend 225 m² Grundfläche, in Einzelfällen auch bis zu 275 m² Grundfläche betragen. So ist das Plangebiet zu ca. 78 % mit Einzelhäusern bis zu 175 m², zu ca. 13 % mit Einzelhäusern bis zu 225 m² und zu ca. 4 % mit Einzelhäusern bis zu 275 m² bebaut. Dies entspricht ca. 95 % der gesamten Gebäude im Plangebiet und ist daher 132 in der differenzierten Maßstäblichkeit prägend für das Plangebiet.“</p> <p>Es geht um das Flurstück 1058, Ringstraße 142. Auf der Bürgeranhörung 2018 in der Grundschule Islandstraße stellten Sie die Änderungen so dar, das pro Grundstück geschaut wird, wie groß der direkte und auch der indirekte nachbarliche Bestand ist und wie groß das zu bewertende Flurstück. Die Aufteilung erscheint uns nicht wie bei der Bürgeranhörung dargestellt. Nach Einsicht des Änderungsplans (Rahlstedt78-Volksdorf25-Änd_oea_01_Anlage-Aenderung.pdf), liegt ein B-Gebiet ein Grundstück weiter nach Westen zu unserem Grundstück, gegenüber des Grundstücks ist ein C-Gebiet und ein Grundstück weiter nach Osten ist ebenfalls ein C-Gebiet. Unser Grundstück, das in der Gegend eines der größten ist, ist ein A-Gebiet. Das stößt bei uns auf Unverständnis und wie sie sicher auch wissen hat das für uns ganz erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen, denn zuvor war es möglich bis zu 430 m² zu überbauen. Jetzt nur noch 175 m², eine Reduktion auf 40%. Wir sehen hierüber Gesprächsbedarf mit den zuständigen Fachkräften.</p>	<p>größe durch eine am baulichen Bestand des Grundstücks orientierte absolute überbaubare Grundfläche (GR) abgelöst werden soll, um die vorhandene, typische aufgelockerte städtebauliche Struktur des Gebietes zu sichern.</p> <p>Das Gebäude des Einwenders Ringstraße 142 hat nach Maßgabe der amtlichen Grundkarte eine Grundfläche von 133 m², die benachbarten Gebäude Ringstraße 140 und Ringstraße 144 haben eine Grundfläche von 153 m² und 132 m². Da die Größe der Gebäude nicht angezweifelt wurde erfolgte keine Recherche anhand der Bauakten.</p> <p>Die angeführten größeren Festsetzungen sind Ringstraße 144a mit einer GR von 275 m² (C), Ringstraße 187 mit einer GR 275 m² (C) und Schneisenstraße 22 und 24 mit einer Grundfläche von 225 m² (B).</p> <p>Die Erhebung des baulichen Bestandes hat ergeben, dass in den Änderungsbereichen 78 % der Baukörper zu der Kategorie (A) mit 175 m², 13% der Kategorie (B) mit 225 m² und 4% der Kategorie (C) mit 275 m² sind. Ergebnis der Erhebung ist, dass das Plangebiet überwiegend zusammenhängend durch eine Bebauung bis maximal 175 m² geprägt ist. Gebäude der Kategorien (B) und (C) kommen nur vereinzelt vor und sind daher nicht städtebaulich, struktur- bzw. ortsbildprägend.</p> <p>Die Anregung ist offenbar so zu werten, dass der Einwender kein Planungserfordernis sieht und die bisherige Festsetzung einer GRZ beibehalten werden soll. Ersatzweise solle eine Festsetzung nach Kategorie (B) oder (C) für dieses Grundstück gewählt werden.</p> <p>Mit dem Festhalten an der bisherigen GRZ kann das vorgegebene Planungsziel, die Sicherung des bisherigen Einfamilienhausstandorts nicht erreicht werden. (Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 1.5, 3.3 und 3.5)</p> <p>Auch kommt eine Festsetzung der Kategorien (B) bis (C) nicht in Betracht,</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>da das Bestandsgebäude auf dem Grundstück mit 133 m² zur Gruppe von Gebäuden bis 175 m² zugehörig ist und das Baugebiet von solchen Gebäuden geprägt ist. Hier ist in der Abwägung dem öffentlichen Belang der Sicherung der vorherrschenden aufgelockerten Baustruktur, in der Regel mit einer Einfamilienhausbebauung der Vorrang einzuräumen gegenüber dem privaten Belang nach einer möglichst maximalen baulichen Nutzung des Grundstücks.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9.</p> <p>Siehe zur Wertminderung unter Punkt 1.7.</p>
16. Stellungnahme, Heubergerstraße, Eingegangen am 19.03.2020		
16.1.	<p>Korrektur der in der Grundkarte der Anlage dargestellten Geschossigkeit.</p> <p>Der Plan wird Anlage zur Verordnung, deshalb ist es uns wichtig, dass wir Ihnen folgenden Hinweis mit der Bitte um Korrektur geben. Der Hinweis bezieht sich auf unser Flurstück mit der Nummer 1897, Heubergerstraße 16, 22145 Hamburg. In Ihrem Lageplan ist das Haus mit folgender Kennzeichnung versehen: „II / -I“.</p> <p>Gem. genehmigtem Bauantrag vom 11.03.2014 und Bauausführung gem. Bauantrag ist unser Haus in der Heubergerstraße 16, Flurstück 1897, eingeschossig. Die in der Karte eingetragene Beschreibung der Anzahl Vollgeschosse „II / -I“ ist mithin nicht zutreffend, sondern sollte richtigerweise „I / -I“ lauten.</p> <p>Wir würden uns über eine Rückmeldung Ihrerseits und Änderung der Plananlage sehr freuen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Angabe bzgl. der Geschossigkeit ist Teil der Grundlagenkarte. Es entsteht keinerlei Rechtswirkung. Um Irritationen dieser Art zu vermeiden werden die Angaben zur Geschossigkeit in der für die Anlage verwendeten Kartegrundlage ausgeblendet. Die Information wird an das Amt für Geoinformation weitergeleitet.</p>
17. Stellungnahme, Linkestraße, Eingegangen am 18.03.2020		
17.1.	<p>Durch den Verlauf der Grenzen innerhalb der Straßen, könne kein einheitliches Straßenbild erreicht werden.</p> <p>Die Grenzen des Bebauungsplanes verlaufen teilweise durch Straßen des Plangebietes.</p> <p>Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes kann in diesen Bereichen nur erreicht werden, wenn es sich auf beide Seiten dieser Straßen bezieht. Andererseits würde die Situation entstehen, dass die vorgesehenen Einschränkungen für Grundstücke auf der einen Straßenseite gelten, nicht aber für Grundstücke</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei diesem Verfahren handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Planrechts. Somit können zwar einzelne Inhalte des Bebauungsplans geändert werden, jedoch nicht die räumlichen Grenzen des Bebauungsplanes selbst.</p> <p>Im Übrigen ist es gängige Praxis, dass sich Festsetzungen von Bebauungs-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes. Unser Grundstück in der Linckestraße 2a liegt innerhalb des Plangebietes. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße besteht aktuell die gleiche Bebauung. Wenn die Änderung des Bebauungsplanes nicht auch für diese Straßenseite gelten würde, würde sich das Gesamtbild der Straße in naher Zukunft ändern und das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes wäre für diese Straße insgesamt nicht mehr gegeben.	plänen auf zusammenhängende Baublöcke und Freiflächen beziehen und die Trennung - wie auch im Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 - innerhalb der Straßenverkehrsflächen erfolgt. Dieses Vorgehen stellt keinen Mangel der Planung dar. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, weswegen dies anders gehandhabt werden müsste. Annahmen einer künftigen Entwicklung in anderen Plangebieten sind für das vorliegende Verfahren nicht maßgebend.
18. Stellungnahme, Stiefmütterchenweg, Eingegangen am 07.04.2020		
18.1.	Der Einwender ist Eigentümer des Grundstücks Künnekestraße 33	
18.2.	Zum ausgelegten Planentwurf nebst Unterlagen nehme ich fristgerecht Stellung und stelle folgendes fest: <ul style="list-style-type: none"> • Verletzung des Stellungnehmers in seinen Rechten und Rechtsschutzinteresse • fehlende Berücksichtigung der Bedürfnisse der Gesellschaft und Ressourcenschonung <p>Ich bin Eigentümer des Grundstückes Künnekestraße , Haus Nr.33, 22145 Hamburg Bestandsbau im Plangebiet Rahlstedt 78 / Volksdorf 25</p> <p>Zuerst möchte ich meine Vorschläge zum öffentlich ausgelegten Planentwurf beschreiben. Die ausführlichen Begründungen finden Sie in danach stehenden Texten.</p> <p>Mein Antrag:</p>	Die Eingangsbemerkung wird zur Kenntnis genommen. Auf eine vermeintliche Verletzung der Rechte des Einwenders sowie auf die vermeintlich fehlende Berücksichtigung der Bedürfnisse der Gesellschaft und der Ressourcenschonung wird nachfolgend eingegangen.
18.3.	Es wird keine Beschränkung der Grundfläche baulicher Anlagen gefordert, die GRZ-Festsetzung sollte beibehalten werden. Keine Beschränkung der überbaubare Grundfläche, alternativ wird mit definierter Grundflächenzahl (GRZ) geplant. Jedes Grundstück hat danach mindestens die GRZ von 0,25-0,3.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe zur Umstellung GRZ auf GR unter Punkt 1.5.
18.4.	Keine Einteilung in (A), (B) und (C), mindestens eine Größe von 275 m² bei einer Grundstücksgröße von 900 m² 1. Keine Einteilung der Grundstücke in Kategorie A, B und C. Die überbaubare Grundfläche für ein Grundstück, welches über 900 Quadratmeter ist, von mind. 275 Quadratmeter bestehen bleibt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Formulierung ist unklar, sollte hier eine Mindestgröße von 275 m ² für ein Gebäudes gemeint sein, so ist hierfür kein städtebaulich rechtfertigender Grund ersichtlich. Sollte hingegen gemeint sein, dass für ein Grundstück mit 900 m ² eine Bebauung von mindestens bis zu 275 m ² zulässig sei, so wurde eine vergleichbare Festsetzung geprüft. Die Grund-

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		stücksgößen variieren jedoch deutlich innerhalb des Plangebietes. Diese Art der Festsetzung war nicht geeignet das städtebauliche Planungsziel, die Sicherung der Einfamilienhausstruktur, zu erreichen. Siehe hierzu auch unter den Punkten 1.7, 1.8 und 1.11.
18.5.	<p>Grundstücksteilung</p> <p>2. Die Möglichkeit für eine Unterteilung eines Grundstücks stehen bleibt, wenn das Grundstück über 600 Quadratmeter groß ist, um eine nachhaltige Stadtentwicklung sicherzustellen.</p>	<p>Die Möglichkeit von Grundstücksteilungen wird nicht beschränkt.</p> <p>Die Möglichkeit von Grundstücksteilungen wird nicht eingeschränkt und die Bebauungsplanänderung sieht keine Festsetzungen bzgl. der Art und Weise von Grundstücksteilungen vor. Sie setzt lediglich fest, dass die absolute Grundfläche je Baugrundstück berechnet wird. Eine ideelle Teilung reicht für eine Vervielfachung der zulässigen GR entsprechend nicht aus.</p>
18.6.	<p>Nur eine Baulinien an der Straßenseite festsetzen</p> <p>4. Ausnahmen der vorhandenen Baufenster, stattdessen nur eine Baulinie auf Seite der Straße um eine einheitlich Straßenansicht und eine flexible architektonische Kreativität im rückwärtigen Bereich des jeweiligen Grundstücks zu ermöglichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Baugrenzen werden bebaubare Flächen von Gartenflächen getrennt. Im Bereich der Bebauungsplanänderung haben sich die vorhandenen i.d.R. vorderen und rückwärtigen Baugrenzen zur Sicherung der Struktur bisher bewährt und sollen daher nicht geändert werden. Durch einen Verzicht auf die rückwärtigen Baugrenzen würde die das Siedlungsbild prägende Straßenrandbebauung in Verbindung mit den rückwärtigen Gartenflächen in großen Teilen des Plangebiets aufgegeben.</p> <p>Eine Baulinie ist zur Wahrung der typischen städtebaulichen Struktur nicht erforderlich und wird nicht festgesetzt, um für die Bebauung der Grundfläche hinsichtlich der Lage von Baulichkeiten unter Beachtung des weiteren Bestandes eine gewisse Varianz zu ermöglichen.</p> <p>In der Abwägung werden die Belange der Öffentlichkeit zum Erhalt des Ortsbildes und der Belang der Nachbarschaft zum Erhalt zusammenhängender Gartenflächen stärker gewichtet als der private Belang des Eigentümers zu einer maximalen baulichen Nutzung seines Grundstücks.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
18.7.	5. Fristverlängerung des Einreichtermins der Stellungnahme aufgrund der Corona-Krise	Siehe zu Fristverlängerung wegen der Corona-Krise unter Punkt 4.25.
18.8.	<p>Begründungen: <u>Trend der Bevölkerungsentwicklung</u> Hamburg gehört zu den stärksten wachsenden Städten in Deutschland. Gemäß Prognose vom statistischen Amt würde die Einwohnerzahl in Hamburg bis 2035 um 9,1% im Vergleich zu 2015 steigern. Demensprechend sollen ca. 162.000 neue Einwohner von 2015 bis 2035 nach Hamburg hinziehen. In den Stadtteilen Volksdorf, Meiendorf, Rahlstedt ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren bereits stark gestiegen. Zahlreiche junge Familien mit Kindern sind neu in diese Stadtteile hingezogen. Dieser Trend wird sich nach allen Prognosen weiter entwickeln.</p>  <p>Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%) - Verteilung</p> <p>Quelle: Statistische Ämter der Länder, IHS, Doernitz GmbH, eigene Berechnungen</p> <p>Demographiebericht - Hamburg Seite 10</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
18.9.	Der Zuzug nach Hamburg soll weiter ermöglicht werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Als Hamburger Bürger, Eigentümer im Plangebiet Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 sehe ich die steigende Anzahl der neugeborenen Kinder und der neuen Einwohner wegen Arbeit oder Familiengründung als großen Vorteil für die Stadt Hamburg und für die Gemeinde. Somit wird die Stadt dynamisch bleiben, und sich nachhaltig entwickeln.</p> <p>Aus diesem Grund halte ich es für sinnvoll und logisch, dass jegliche städtebauliche Änderung dieses Trends, nämlich die stark wachsende Bevölkerung und Ihre wachsende Wohnbedürfnisse, unbedingt berücksichtigt werden, und nur angemessene Änderungsmaßnahmen vorgenommen werden sollten.</p>	<p>Der Bebauungsplan steht dem Zuzug nach Hamburg nicht entgegen. Durch die Sicherung eines Einfamilienhausgebiets werden insbesondere für Familien mit Kindern Wohnungen erhalten und geschaffen.</p> <p>Durch gezielte Stadtentwicklungsmaßnahmen wird in geeigneten Gebieten neuer Wohnraum auch in verdichteten Formen geschaffen, um dieser Aufgabe gerecht zu werden.</p> <p>Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 1.5.</p>
18.10.	<p><u>Es wird eine höhere Dichte im Plangebiet gefordert.</u></p> <p><u>Bedürfnisse für die Haushalte und Wohnrecht</u></p> <p>Ähnlich wie alle andere deutsche Städte, bestehen die Haushalte in Hamburg heutzutage aus kleineren Familien. Große Generationenhäuser mit überdimensionierter Grundstücksgröße und übergrößer Gartenfläche sind nicht mehr zeitgemäß und für die Gesellschaft nicht mehr brauchbar.</p> <p><i>Quelle:</i></p> <p><i>Haushalte werden kleiner</i></p> <p><i>Mit der positiven Bevölkerungsentwicklung geht laut dem Demografie-Monitoring ein Anstieg der Haushalte einher. Die Analysen haben gezeigt, dass rund 80 Prozent der Haushalte von einer Person oder von Paaren bewohnt werden. In absoluten Zahlen haben aber auch die Familienhaushalte zugenommen.</i></p> <p>(https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Erstes-Demografie-Monitoring-fuer-Hamburg,demografie202.html)</p> <p>Dieses Thema im Programm: NDR 90,3 NDR 90,3 Aktuell 27.12.2019 17:00 Uhr</p> <p>Aus meiner Sicht ist das existierende Bauland in Hamburg bereits sehr knapp. Daher halte ich eine effektive Nutzung des vorhandenen Baulands und damit die nachhaltige Entwicklung der Stadt Hamburg sehr wichtig.</p> <p>Durch die effektivere Nutzung des vorhandenen Baulands kann die Stadt die unnötigen und nicht nachhaltigen Investitionen zu bestimmten Infrastrukturen vermeiden, und somit die Ausgabe der Gemeinde und die steu-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Wertminderung unter Punkt 1.7 und zu Anlass der Planung 1.5, 3.3 und 9.5</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>erlichen Belastungen der Steuerzahler reduzieren. Zumal werden die Grünfläche und Naturlandschaft der Stadt Hamburg durch die dichtere und effektivere Nutzung des vorhandenen Baulands besser geschützt, statt aufgrund des fehlenden Baulands in die Grünfläche einzugreifen.</p> <p>Gemäß dem Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 (Dez.1980) dürfen Gebäude mit GRZ von 0,4 auf den Grundstücken errichtet werde. Der ausgelegte Änderungsentwurf zum Bebauungsplan schlägt vor, die überbaubare Grundfläche auf der Grundstücke mit Kategorie A, B jeweils auf 175 und 225m² zu beschränken. Für die Grundstückseigentümer dieses Planungsgebiets würde die vorgeschlagene Änderung bedeuten, dass die schon durch die Baufenster ziemlich beschränkte Bebaubarkeit des Grundstücks noch weiter verschlechtert würde. Die überbaubaren Grundflächen würden durch die Veränderung des Bebauungsplans noch weiter verkleinert. Die Freifläche des Grundstücks bliebe überdimensioniert und unnötig groß.</p>	
18.11.	<p><u>Recht der Gesellschaft</u></p> <p>Für jeden Einwohner, jede Familie mit durchschnittlichen Einkünften, die Wohnraum mieten, oder die die Eigentum anschaffen möchten, sollte es aus meiner Sicht möglich sein, ausreichende und bezahlbare Wohnräume zu haben. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine effektivere und angemessen dichtere Nutzung des vorhandenen Baulands aus meiner Sicht die richtige Lösung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu auch unter Punkt 4.19 und 18.9.</p>
18.12.	<p><u>Eigene Erfahrung und Wertminderung</u></p> <p>Seit einigen Monaten beabsichtige ich das Einfamilienhaus, Künnekestraße 33, zu vermieten. Bislang wollten keine Mietinteressenten den großen Garten pflegen. Das Haus ist bislang weitgehend aus diesem Grund nicht vermietet. Für Familien stellt ein großer Garten heutzutage zusätzliche Arbeit und eine wirtschaftliche Belastung dar. Die starkbefragte bebaubare Fläche und Wohnräume wird unter diesem Fall meine finanzielle Belastung.</p>	<p>Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
18.13.	<p>Es wird eine dichtere Bebauung des Grundstücks gefordert.</p> <p>Ich nehme mein Grundstück als Beispiel. Gemäß dem Änderungsentwurf gehört mein Grundstück zur Kategorie B. Das heißt, dass</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 4.19.</p> <p>Zu den Planungszielen siehe 3.3, 3.5 und 18.9.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	die überbaubare Grundfläche auf 225m ² beschränkt würde. Die Größe meines Grundstücks beträgt 1401m ² . Das würde bedeuten, dass bei rechtskräftiger Änderung eine GRZ von lediglich 0,16 realisierbar wäre. Für eine dicht bewohnte Stadt Hamburg meiner Meinung nach viel zu wenig. Die übergroße Gartenfläche stellt aus meiner Sicht eine Verschwendung von Raum und Ressource dar.	
18.14.	Wert Minderung des Eigentums Ich gehe davon aus, dass jeder Eigentümer wie ich das Recht hat, den Wert des Eigentums stabil zu halten. Das Eigentum ist eine Art der Lebensversicherung. Dafür habe auch ich hart gearbeitet. In der Regel haben Steuerzahler wie ich im Leben nur wenig Chancen, Eigentum als Lebensversicherung für die Pensionszeit zu erwerben. Die reduzierte Bebaubarkeit gemäß dem Änderungsentwurf wird eine starke Wertminderung auslösen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe zu Grundstückswert/Ausnutzung bestehenden Planrechtes unter Punkt 1.7. und 9.5.
18.15.	<u>Fristverlängerung der Stellungnahme</u> Aufgrund der Corona-Krise sind nach meinem Kenntnisstand die meisten betroffenen Eigentümer im Plangebiet Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 nicht über die öffentliche Auslegung dieser Planungsänderung informiert worden. Die meisten Eigentümer, insbesondere für die älteren Eigentümer, werden sich in dieser außergewöhnlichen Zeit nicht mit der Frage einer Änderung des Bebauungsplanes beschäftigen können und wollen. Um mögliche Missverständnisse zu vermeiden und eine ordentliche öffentliche Auslegung nach der Corona-Krise zu ermöglichen, bitte ich dringend, die Frist der Stellungnahme solange auszusetzen, bis sich die Gesellschaft wieder mit anderen, als gesundheitlichen und existenziellen Themen befassen kann. Wir leben in außerordentlichen Zeiten, dies benötigt entsprechende, außerordentliche Maßnahmen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe zu Fristverlängerung auf Grund der Corona-Pandemie unter 4.25
18.16.	Zusammenfassung Aus diesen Gründen sind die Änderungsvorschläge zum Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 bezüglich bebaubaren Grundflächen aus meiner Sicht nicht angemessen, weder logisch noch nachhaltig. Ich bitte um Berücksichtigung meines Antrags und dementsprechend den Entwurf anpassen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe hierzu die Abwägung unter 18.1 bis 18.15.
19. Stellungnahme, Ringstraße, Eingegangen am 08.04.2020		
19.1.	Der Einwender ist Eigentümer der Flurstücke 5431 vorne und 5689, 5690, 5688 hinten	
19.2.	Bezugnehmend auf die Änderung des Bebauungsplanes RA 78/Vo 25 und im Rahmen der	Die Einleitung wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	öffentlichen Auslegung halten wir die angestrebten „Erhaltung der typischen stadt- und ortsbildprägenden Baustruktur und Maßstäblichkeit“ grundsätzlich für sinnvoll.	
19.3.	<p>Allerdings möchten wir für unser Grundstück in der Ringstraße 95 (Flurstücke 5431 vorne und 5689, 5690, 5688 hinten) darum bitten, dass die im B-Plan momentan festgelegte Grundfläche von 175 m² auf jeweils 225 m² verändert wird. Wir sehen damit immer noch die Grundidee der B-Plan-Änderung gewährleistet. Diese Veränderungsbitte basiert auf folgenden Tatbeständen:</p> <p>1. In ihrer Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 ist auf S. 15 folgendes zu lesen: <i>„Die am jeweiligen Bestand orientiert getroffene Festsetzung der GR ist so gewählt, dass in der Regel auch eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes gegeben ist. Somit wird für die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/Erweiterungen anpassen zu können.“</i></p> <p>Dies sehen wir so für unser vorderes Grundstück (Flurstücke 5431) mit der Grundfläche von 175m² leider nicht mehr gegeben. Unsere überbaute Bestandsgrundfläche beträgt momentan bereits schon 185,58m² (Grundfläche des Hauses inklusive Dachüberstände = 169m² + Terrassen = 16,58m²).</p> <p>Wir planen zudem für die kommenden Jahre den Bau eines Wintergartens und eines behindertengerechten Eingangs bzw. Aufzugs. Nach der bisher festgelegten Grundfläche von 175m² wären diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten dann leider nicht mehr gegeben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Grundflächenermittlung an Hand des Bauantrags vom 25.02.1935 hat ergeben, dass das Bestandsgebäude eine Fläche von 147,33 m² hat. Ein Abstellraum von 10,82 m² der mit dem Haupthaus verbunden ist, wurde der Hauptnutzung zugerechnet. Weitere Nebenanlagen bestehen nicht. Die getroffene Festsetzung mit 175 m² (A) bildet den Bestand ab und lässt ausreichend Raum für Erweiterungen der baulichen Anlagen.</p> <p>Die Festsetzung der Kategorie (B) ist hier somit nicht gerechtfertigt.</p> <p>Die beiden rückwärtigen Grundstücke (Flurstücke 5689 und 5690) haben jeweils eine Breite von 9,5 m. Abzüglich der seitlichen Abstandsflächen würde sich eine Gebäudebreite je Grundstück von 4,5 m ergeben. Bei einer Bautiefe von 20 m (hintere Baugrenzen) ergeben sich zwei Bauflächen von 90 m².</p> <p>Auch hierfür ist die Festsetzung (A) 175 m² auskömmlich.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter den Punkten 1.7 bis 1.9.</p>
19.4.	<p>Nebenanlagen</p> <p>2. Nach unseren Berechnungen verfügen wir auf unserem vorderen Grundstück über 100,74m² überbaute/unterbaute Nebenflächen (Holzunterstand=24,96m², Gartenhütte=11,7m², gepflasterte Wege=45m², Zisterne=10m², gepflastertes Rondell im Garten=9,08m²). Zudem möchten wir noch darauf hinweisen, dass unsere Wege nicht mit luft- und wasserdurchlässigen Steinen angelegt sind! Die zulässige Grundfläche dürfte zwar gemäß §19 Abs.4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO um 50 Prozent überschritten wer-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die bereits vorhandenen versiegelten Flächen, Nebenanlagen inkl. der Zuwegungen, unterliegen dem Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung wäre entsprechend das Maß der baulichen Nutzung, hier absoluten Grundfläche in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, einzuhalten. Demnach dürfte die zulässige Grundfläche bis zu 50 vom Hundert durch Nebenanlagen überschritten werden.</p> <p>Die Überschreitung der Grundfläche</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	den, und somit wären nur 87,5 m ² maximal zulässig.	als Höchstmaß für Nebenanlagen würde eine Einstufung in eine höhere Kategorie nicht rechtfertigen. Als Maßstab für die Einstufung in die Kategorien wurden die Hauptbaukörper herangezogen. Siehe zu Einstufung in Kategorien unter den Punkten 1.7 bis 1.9.
19.5.	<p>Hintere Grundstücke</p> <p>3. Auch für die hinteren Flurstücke 5689, 5690 und 5688 (Pfeifenstiel), die als ein Baugrundstück dienen sollen, halten wir eine Grundfläche von 225m² für angemessen. Zum einen sind die beiden Nachbargrundstücke (Flurstücke 5534 und 5335) jeweils mit Häusern mit 2 Wohneinheiten bebaut worden, die eine Grundfläche von 275m² bzw. 225m² zugeschrieben bekommen haben.</p> <p>Diese größere Grundfläche halten wir gerade für hintere Pfeifenstielgrundstücke auch für sinnvoll, da bei einer Bebauung die Erschließungskosten aufgrund der großen Distanz zur Straße verhältnismäßig hoch sind und durch den Bau von einem Haus mit 2 Wohneinheiten auf zwei Parteien aufgeteilt werden können.</p> <p>Solche Häuser würden dann jedoch eine Grundfläche von 225m² benötigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu die Angaben zur rückwärtigen Bebauung unter Punkt 20.3.</p> <p>Bei den Flurstücken 5689 und 5690 handelt es sich um die rückwärtigen Grundstücke des Gebäudes Ringstraße 95. Eine Bebauung ist bisher nicht vorhanden. Das Flurstück 5688 bildet den Pfeifenstiel zur Erschließung der beiden Grundstücke.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.8 und 1.9.</p> <p>Siehe zu Entfall der Festsetzung Bauweise Doppel- und Einzelhäuser unter Punkt 2.16.</p>
20. Stellungnahme, Küneckestraße, Eingegangen am 07.04.		
20.1.	Wir sind Eigentümer des Grundstücks Küneckestraße 31, 22145 Hamburg.	
20.2.	<p>Es ist für uns und unsere späteren Erben nicht ersichtlich und logisch nachvollziehbar, warum die Grundstücke willkürlich in A, B und C eingeteilt wurden und damit ein evtl. erheblicher Wertverlust einhergeht.</p> <p>Unser Grundstück fällt unter die Kategorie A und hat gemäß dem Entwurf damit eine später sehr viel kleinere bebaubare Fläche. Auch können unsere Erben das Grundstück nicht unterteilen oder mit einer Nachbarfläche zusammulegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Einstufung ist nicht willkürlich sondern orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand, hier einem Wohngebäude mit ca.124 m². Dies zeigte die Ermittlung der vorhandenen Grundfläche über die Kartengrundlage, Luftbilder etc..</p> <p>Auf die Grundstücksteilungen wird im Folgenden eingegangen.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.5 und 1.9 und zur Festsetzung unter Punkt 1.10.</p> <p>Siehe zu Wertverlust des Grundstücks unter Punkt 1.7.</p>
20.3.	<p>Bebauung in der Nachbarschaft</p> <p>In einer unserer Nachbarstraßen (Ringstr.) wurden Grundstücke mit 4 miteinander verbundenen Reihenhäusern bebaut. Diese widersprechen in eklatanter Weise dem Erhalt</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach § 30 BauGB ist ein planungsrechtliches Vorhaben zulässig, wenn</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und wünschenswertem charakteristischen Bild eines Einzelhaus - Wohngebiets. Doch diese Bebauung hat die Baubehörde seinerzeit genehmigt.</p> <p>Sollen wir jetzt für diese Auswüchse büßen, indem Sie uns in unseren jetzigen Rechten beschneiden?</p>	<p>es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Es besteht ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen des Baurechts und anderen öffentlich-rechtlichen Belangen entspricht.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen solche Bauvorhaben, die dem vorhandenen typischen, aufgelockerten Baustruktur entgegenstehen, künftig nicht mehr möglich sein.</p>
20.4.	<p>Wir fordern daher, dass</p> <p>1. die Einteilung nach Kategorien unterbleibt</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei Beibehaltung der festgesetzten GRZ sind die Planungsziele nicht erreichbar. Siehe hierzu die Abwägung zu 1.5, 1.8., 1.9. und 1.12.</p>
20.5.	<p>2. überall eine bebaubare Grundfläche von mindestens 275m² möglich ist</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine bestandssichernde Ausweisung von 275 m² ist hier aufgrund der Größe des Bestandsgebäudes mit 124 m² nicht erforderlich. Die Ausweisung einer GR von 175 m² ist besser geeignet die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten.</p>
20.6.	<p>Teilung oder Vereinigung von Grundstücken</p> <p>3. weiterhin eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung möglich ist, wenn das Grundstück unterteilt oder mit einer Nachbarfläche zusammengelegt wird</p>	<p>Die vorgesehene Planänderung steht dem nicht entgegen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung sieht keine Änderung bezüglich Geschossigkeit, Grundstücksteilungen bzw. Grundstückszusammenlegungen vor. Ein Genehmigungserfordernis für Grundstücksteilungen besteht in Hamburg nicht.</p>
20.7.	<p>Bauen außerhalb der Baufenster</p> <p>4. dass auch außerhalb des Baufensters gebaut werden kann, soweit die Bebaubarkeit sich in das nachbarschaftliche Bebauungs-Bild einfügt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Außerhalb von Baugrenzen sind keine Hauptgebäude zulässig und können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Siehe zu Abschaffung der Baugrenzen unter Punkt 18.6.</p>
<p>21. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, k.A, Eingegangen am 07.04.2020</p>		
21.1.	<p>1. Stellplatzpflicht</p> <p>Das Planungsgebiet zeichnet sich durch Einfamilienhäuser aus. Dieser Charakter soll durch den Bebauungsplan erhalten bleiben. Charakteristisch ist hierfür, dass in dem öffentlichen Raum nur eine geringe Anzahl an Stellplätzen vorgewiesen wird. Durch die Verände-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Seit 2014 gibt es aus der HBauO keine Verpflichtung mehr zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Wohnungen oder Wohnheime. Bei Wohnungen oder Wohnheimen entscheiden die Bauherrinnen und Bauherren in eigener Verantwortung</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p> rung der Festsetzung des zulässigen Baumaßes und den spezifischen Anforderungen an Stellplätze und Zuwege ist nicht auszuschließen, dass sich die Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken reduziert und es zu einer sich zuspitzenden Stellplatzknappheit im öffentlichen Raum kommt. Im Sinne der Konfliktbewältigung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist zu vermeiden, dass es zu einer Überlastung der öffentlichen Stellplätze kommt. Hierfür wäre ein wirksames Mittel die Festsetzung im Bebauungsplan, dass pro Wohneinheit auf einem Grundstück auch ein Stellplatz vorzuweisen ist. Hierdurch würde sichergestellt werden, dass zumindest ein Mindestmaß an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken vorgewiesen wird und der öffentliche Parkraum nicht überlastet wird.</p> <p>Weiterhin bietet die Verpflichtung eines Stellplatzes pro Wohneinheit auf dem Grundstück die Möglichkeit, die Elektromobilität zu fördern. Durch Stellplätze auf den Grundstücken ist es den Eigentümern einfacher möglich, mittels einer Wallbox eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge zu errichten.</p> <p>Werden hingegen Stellplätze im öffentlichen Raum genutzt, müsste die öffentliche Hand die Lademöglichkeiten vorweisen.</p>	<p>über die Herstellung von Stellplätzen in angemessenem Umfang, wobei sie neben dem Stellplatzbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner auch die örtlichen Verkehrsverhältnisse, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und insbesondere die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen berücksichtigen sollen.</p> <p>Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird im bestehenden Planrecht in der Planzeichnung geregelt: „Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen“. Diese Festsetzung bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt. Gegenüber zum Bestand ändert sich somit nicht die Anzahl der Wohneinheiten.</p> <p>Durch die Anforderungen, dass Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden müssen, führt zu einer Reduzierung der Versiegelung. Die Belange des Schutzgutes Boden werden durch eine zukünftig geringe Versiegelung Rechnung getragen.</p> <p>Das bestehende Planrecht als auch die Änderung verhindern keine Errichtung von Stellplätze mit Ladeeinrichtungen. Bereits jetzt ist die Errichtung durch den Eigentümer möglich. Stellplätze mit Ladeeinrichtungen sind nicht Inhalt von Bebauungsplänen.</p>
21.2.	<p>II. Erhöhung des Grenzabstandes auf 3 Meter</p> <p>Um die offene Bauweise zu betonen und den bisherigen Charakter zu erhalten ist eine Festsetzung eines Minimums für einen Grenzabstand von 3 Metern empfehlenswert. Hierdurch soll eine Verschattung sowie eine erdrückende Wirkung verhindert werden. Zudem kann durch den geringfügig höheren Mindest-Grenzabstand von 2,5 Metern auf 3 Meter der Charakter der Bebauung erhalten werden. Negativ-Beispiele, wie diese etwa auf den Grundstücken Von-Suppé-Straße 37, Offenbachweg 25 und Meiendorfer Weg 54 entstanden sind, würden dadurch vermieden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Einwender bezieht sich mit der Anregung zur Erhöhung der Grenzabstände von 2,5 m auf 3,0 m auf den seitlichen Grenzabstände gem. § 6 HBauO. Ein Eingriff in die Regelungen der Bauordnung ist nur dann gerechtfertigt, wenn hierfür ein städtebaulicher Grund erkennbar ist. Dies wären z.B. aufeinander folgende größere Grenzabstände im Bestand die geeignet sind, das vorhandene Ortsbild zu prägen. Ein solcher städtebauliche Grund liegt hier nicht vor. Die offene Bauweise wird auch bei einem Grenzabstand von mindesten 2,5 m (Gebäudeabstand mindestens 5 m) ausreichend deutlich. Die Belichtung der Nachbargrundstücke wird durch die dynamische Regelung des Abstandes</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		aufgrund der Wandhöhe durch die Regelung der Hamburger Bauordnung ausreichend gewährleistet.
21.3.	<p>III. Grundwasserschutz - Verwendung einer WU-Wanne (Weiße Wanne)</p> <p>Der veröffentlichte Entwurf des Bebauungsplans beinhaltet eine Festsetzung, die die Verwendung einer Drainage und oder anderer technischen Vorrichtungen, die zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels auf den Grundstücken führen würden, ausschließen soll (§ 2 Abs. 5.2 Nr.17). Es wird angeregt, ergänzend zu dieser negativen Festsetzung eine positive Festsetzung vorzunehmen.</p> <p>Für die Errichtung eines Kellers sollte die Bauweise in Form einer WU-Wanne (weiße Wanne) festgelegt werden.</p> <p>Die Thematik des Grundwasserspiegels wird hauptsächlich in Fällen zum Tragen kommen, wenn eine Unterkellerung bei einem Bauvorhaben vorgesehen ist. In diesen Fällen entfällt das Problem der Absenkung des Grundwasserspiegels, wenn der Keller in Form einer WU-Wanne (Weiße Wanne) errichtet wird, also aus wasserundurchlässigem Beton. Durch die positive Festsetzung, dass bei der Errichtung von Kellern eine Bauweise mit einer WU-Wanne zwingend ist, kann verhindert werden, dass der Versuch unternommen wird, die negative Festsetzung zu umgehen. Zusätzlich bietet die Festsetzung einer Pflicht zum Bau einer WU-Wanne den Vorteil, dass nicht aus Kostengründen von einer entsprechenden Bauweise abgesehen wird und nachträglich das Bedürfnis nach einer Drainage entsteht. Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere, dass durch den Klimawandel von einer Zunahme von Wetterextremen und somit auch von Starkregen auszugehen ist.</p> <p>Es ist mithin wahrscheinlich, dass zukünftig vermehrt neben dem Grundwasser auch Oberflächenwasser durch Starkregen zu Problemen führt, wie bereits teilweise geschehen. In Verbindung mit der Festsetzung, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickern soll, wäre es mithin geboten, die notwendigen Festsetzungen zu treffen, damit bei Bauvorhaben eine Bauweise gewählt wird, die einer Versickerung auf dem Grundstück auch bei Starkregen nicht entgegen steht. Durch § 2 Abs. 5.2 Nr. 16 Satz 2 in</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Planänderung gibt, wie vom Einwender beschrieben, vor, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Wenn dies nicht möglich ist, wäre die Erteilung einer Ausnahme möglich. Dies schließt jedoch auch ein, dass der jeweilige Antragsteller nachweist, ob nicht auch weitere Alternativen, bspw. die Nutzung des Regenwassers, umsetzbar wären. Bei einer Ausnahme handelt es sich um eine individuelle Prüfung jedes Antrages, so dass ein Umgehen der Festsetzung aus Sicht des Fachamtes nicht möglich ist.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der bisherigen Festsetzung wäre zu befürchten, dass die Eigentümer von betroffenen Grundstücken anführen, dass ein Versickern auf dem jeweiligen Grundstück „nicht möglich“ sei, weil die Staunässe in den Keller eindringen würde, wenn nicht die Bauweise mittels WU-Wanne gewählt wurde. Eine positive Festsetzung für die Bauweise mit einer WU-Wanne bei der Errichtung eines Kellers erscheint für die Umsetzung der geplanten Nr. 16 und Nr. 17 der Verordnung sinnvoll.</p>	
22. Stellungnahme, Fehsefeldstraße, Eingegangen am 09.04.2020		
22.1.	Einwendung bezieht sich auf das Grundstück von Suppé Str. 1	
22.2.	<p>Als betroffener Miteigentümer des Grundstücks Meiendorfer Str. / Ecke von Suppé Str. 1 wende ich mich heute an Sie mit dem Anliegen, ihre planerischen Absichten doch bitte nochmals kritisch zu überdenken und ggf. zurückzunehmen.</p> <p>Ihre Planungen und die zur Begründung der 1. Änderung benannten Umstände erweisen sich m.E. zum großen Teil als neben der Sache liegend, unverhältnismäßig und damit die beabsichtigte 1. Änderung als insgesamt rechtswidrig.</p> <p>Im Einzelnen:</p>	Die Eingangsbemerkung wird zur Kenntnis genommen.
22.3.	<p>Begründung der Maßnahmen nicht ausreichend.</p> <p>I. Die für die Planänderung gegebene „Begründung“, stellt das kontradiktorische Gegenteil der Festsetzung des B-Planes in der '82er Fassung dar. Sie ist einseitig und ausschließlich konservatorisch am Interesse einer Meiendorfer Bürgerinitiative orientiert, die an überkommenen Siedlungsstrukturen festhalten möchte, ohne rechtsfähig zu sein.</p> <p>Aus eben diesem Grunde hat man sich im Rahmen der beabsichtigten Planänderung allein auf die Feststellung eines Bestandes als angeblich „prägend“ für 96 % (!) des Plangebietes beschränkt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wurde 1982 durch den damaligen Plangeber in den Änderungsbereichen mit dem ausdrücklichen Ziel aufgestellt, eine Siedlung mit und für Einfamilienhäuser weiter zu entwickeln und die vorhandene städtebauliche Struktur zu sichern. Insofern ist die Auffassung des Einwenders grundlegend falsch, dass die Planänderung diesen Zielen entgegensteht.</p> <p>Durch die Fortentwicklung der Rechtsprechung zu den Begriffen „Haus“ und „Gebäude“ und den zwischenzeitlichen Wegfall bauordnungsrechtlicher Regelungen der Hamburger Bauordnung (HBauO), ist der bestehende Bebauungsplan nicht mehr in der Lage planstörende große Mehrfamilienhäuser abwehren zu können. Mit dem Aufstellungsbeschluss zur</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bebauungsplanänderung hat der heutige Plangeber die damalige Zielsetzung wieder - nicht für den Bezirk Wandsbek allgemein, aber für dieses spezielle Plangebiet - als zukunftsweisend aufgegriffen.</p> <p>Siehe zu Planungszielen auch die Punkte 3.3 und 3.5.</p>
22.4.	<p>Anderweitige Belange</p> <p>Anderweitige Belange, wie etwa die Bevölkerungsstruktur und Alterszusammensetzung im Quartier und die Bedürfnisse einer ständig wachsenden Bevölkerung wurden ebenso wenig berücksichtigt und abgewogen wie der bauliche Erhaltungszustand der als „prägend“ empfundenen Alt-Bebauung. Das erhebliche Erkenntnis- und Abwägungsdefizit schon in diesem Punkt hat die Verwaltung offensichtlich nicht gesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Inwieweit die Alterszusammensetzung im Plangebiet gegen die Planänderung spricht, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Es ist nicht städtebaulich begründet, alleine auf der Grundlage von bestimmten Gebäudetypologien zwingend Rückschlüsse auf die Nutzerstruktur abzuleiten.</p> <p>Der Erhaltungszustand der Altbebauung wurde nicht untersucht. Dies ist aber unerheblich, da die Gebäude, wenn erforderlich, durch Neubauten ersetzt werden können und sollen. Dabei ist bei der Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 175 m² der Bau von marktgängigen zukunftsfähigen Einfamilienhäusern möglich.</p>
22.5.	<p>Fehlende gesetzliche Grundlage</p> <p>Der Bezirk bewegt sich mit der geplanten Änderung von Planinhalten m.E. daher überhaupt nicht mehr im Bereich der Vorgaben des Gesetzgebers und des BauGB. Zweifel an der richtigen Handhabung der Ermächtigungsgrundlage sind daher mehr als berechtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar weshalb das Planänderungsverfahren nicht auf Grundlage des BauGB erfolgt.</p> <p>Zur Ermächtigungsgrundlage siehe die Abwägung zu Punkt 1.3.</p>
22.6.	<p>Frage nach dem Sinn der Festsetzungen Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 von 1982</p> <p>2. Die Frage ist und bleibt hier doch, warum der Gesetzgeber 1982 im Rahmen der Erstellung des B-Planes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 für das Grundstück von Suppé Str. 1 die Ausweisung als Wohngebiet 2-geschossig, offene Bauweise mit einer GFZ von 0,4 und durchgehend für das ges. Baufenster gewählt hat und gerade nicht eine Beschränkung der Flächennutzung auf gerade einmal 175 qm absolut. Welche Verschwendung!</p>	<p>Die Frage kann so beantwortet werden.</p> <p>Aufgrund der damaligen angenommenen Gleichbedeutung der Begriffe Gebäude und Haus, und damit der vollen Wirksamkeit der 2 Wohnungsklausel sowie weiterer Schrankenwirkungen der damaligen HBauO, konnte der damalige Plangeber davon ausgehen, dass keine von den planungszielen abweichenden Mehrfamilienhäuser in den Wohngebieten errichtet werden. Seit 1982 liegen neue Rechtsprechungen vor und die HBauO wurde novelliert. Die damaligen Schrankenwirkungen der mit dem Bebauungsplan in Verbindung stehenden Vorschriften haben sich verändert bzw. sind nicht</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		mehr existent. Auf Grund dessen waren die vorhandenen Festsetzungen nicht mehr geeignet das städtebauliche Planungsziel, die Sicherung der Einfamilienhausstruktur, zu erhalten.
22.7.	<p>Die Festsetzung (A) wird als nicht sinnvoll erachtet.</p> <p>Wobei sich ergänzend natürlich die Frage stellt, wer für das kleine „A“ in der bildlichen Darstellung der Neufassung verantwortlich zeichnet und mit welcher Sinnhaftigkeit dem Unterzeichner künftig verwehrt sein soll, ein Eckgrundstück von nahezu 800 qm an einer Haupterschließungsstraße sinnvoll und nach Maßgabe der 82er Planung zu bebauen, obwohl das benachbarte Grundstück nicht größer ist. Die Einteilung A, B, C ist folglich willkürlich gewählt- pflichtgemäßes Ermessen fehlerhaft nicht ausgeübt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9 und 1.10 und 1.12.</p> <p>Siehe zu den Planungszielen auch 3.3 und 3.5.</p>
22.8.	<p>Fehlende Erforderlichkeit</p> <p>3. Städtebaulich betrachtet ist die beabsichtigte Neufassung des Planes nicht vertretbar und sind die für die beabsichtigte Änderung vorgebrachten Argumente nur vordergründig und ohne inhaltliche Substanz.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Sie zu Anlass der Planung unter Punkt 1.5 und 3.3.</p>
22.9.	<p>Eigentumsrechte</p> <p>Ich sehe daher in dem Vorhaben des Bezirks im Rahmen des Änderungsvorhabens meine Eigentumsrechte nachhaltig und ohne vernünftigen Grund betroffen und beeinträchtigt. Der Wert meines Grundes ist nachhaltig geschmälert.</p> <p>Und das ohne jeden Grund: Der Zweck der Planänderung ist und bleibt für mich nebulös, ebenso der mit der Änderung verfolgte Zweck.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Eigentumsrecht und Grundstückswert unter Punkt 1.7 und 9.5.</p>
22.10.	<p>Festschreibung von vergangenen Wunschvorstellungen.</p> <p>Mit der Festschreibung von Vergangenen als Wunschvorstellung, wie vorliegend, lässt sich eine städtebauliche Zukunft nicht gestalten und wird es von hier aus als allenfalls befremdlich empfunden, wenn als Begründung für eine Planänderung „die Politik“ herhalten soll.</p> <p>Umgangssprachlich verbirgt sich hinter einer solchen Formulierung ein Vorgang, der rational nicht fassbar und nicht erklärlich ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>das Ziel der Planänderung ist nicht die Festschreibung von Vergangenen, sondern um die Sicherung der vorhandenen typischen städtebaulichen Struktur.</p> <p>Siehe zu Erforderlichkeit unter Punkt 1.5 und 3.3.</p> <p>Siehe zu Angemessenheit die Abwägung unter Punkt 1.7.</p>
22.11.	<p>Die Planänderung sollte nicht weiter verfolgt werden.</p> <p>4. Ich rege daher an, das, was man nicht er-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der von 22.1 bis 22.10. vorgenommenen Abwägungen wird der</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	klären kann, ad acta zu legen und mit der Realität des B-Plans, so wie er 82 beschlossen wurde, weiter zu leben. Die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte wird ein neuer Plan nicht ändern, sondern neue Probleme und Konflikte schaffen.	Anregung nicht gefolgt. Zu den Zielen der Planung siehe auch die Punkte 3.3 und 3.5.
23. Stellungnahme, Künnekestraße, Eingegangen am 07.04.2020		
23.1.	<p>Ich bin Eigentümer des Grundstückes Künnekestraße 29 in 221,45 Hamburg und bewohne dieses auch zusammen mit meiner Familie.</p> <p>Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wird die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke in Kategorie A, B und C eingeteilt.</p> <p>Dies ist für mich nicht nachvollziehbar.</p> <p>Mein Grundstück Künnekestraße 29 fällt danach in Kategorie A.</p>	<p>Die Eingangsbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkte 1.9 und 1.10 und 1.12.</p>
23.2.	<p>Reduzierte Bebaubarkeit und Wertminderung.</p> <p>Die reduzierte Bebaubarkeit gemäß des Änderungsentwurfes würde für mich und meine nachfolgenden Erben voraussichtlich eine erhebliche Wertminderung bedeuten.</p> <p>Grundsätzlich finde ich es richtig, dass in unserem Gebiet keine Reihenhäuser (wie z.B. in der Ringstraße geschehen) gebaut werden sollten.</p> <p>Trotzdem befürworte ich die Möglichkeit der Bebauung, auch für die Künnekestraße auf einem ca. 1000 Quadratmeter großen Grundstück mit 1 bis 2 Einfamilien- oder einem Doppelhaus. Dies sollte auch angesichts der wachsenden Bevölkerung und der immer knapper werdenden Baufläche in Hamburg möglich sein. Außerdem sehe ich nicht ein, dass ich für damalige Fehlentscheidungen der Stadt (genehmigte Reihenhäuser Ringstraße) einen Nachteil erdulden muss!</p> <p>Ich fordere daher:</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Grundstückswert unter Punkt 1.7. und 9.5.</p> <p>Siehe zu Wahl der Festsetzung unter Punkt 1.9 und 1.10.</p>
23.3.	<p>Verlängerung der Auslegungsfrist</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Fristverlängerung für Stellungnahmen aufgrund der Corona-Krise 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Fristverlängerung auf Grund der Corona-Krise unter Punkt 18.7.</p>
23.4.	<ul style="list-style-type: none"> • Mindestens 275 m² Grundfläche, dass die bebaubare Grundfläche von mind. 275 Quadratmeter bestehen bleibt • die Einteilung nach Kategorien entfällt 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Einstufung orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand, hier einem Wohngebäude mit ca.128 m².</p> <p>Siehe zur Einstufung in Kategorien</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		1.12 Siehe hierzu die Abwägung zu Punkt 21.5. Siehe unter Anlass der Planung unter Punkt 1.5 und 3.3. und zur Wahl der Festsetzung der absoluten Grundfläche unter Punkt 1.8.
23.5.	<ul style="list-style-type: none"> Teilung und Zusammenlegung, weiterhin eine nachhaltige Stadtentwicklung möglich ist, wenn das Grundstück unterteilt oder eventuell mit einer Nachbarfläche zusammengelegt wird 	Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe zu Teilung und Zusammenlegung von Grundstücken unter Punkt 21.3.
24. Stellungnahme, Bautzener Platz, Eingegangen am 10.04.2020		
24.1.	<p>E-Mail vom 09.04.2020 an SL 27 war nicht zustellbar, deshalb erneute E-Mail ans Fachamt am 10.04.2020 um 00:19 Uhr.</p> <p>Als direkt betroffene und in Meiendorf aufgewachsene Bürgerin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Vom Grundsatz her ist die Absicht zur Änderung des B-Plans zur Erhaltung der gewachsenen Struktur und Bestärkung des ursprünglichen Willens des damaligen Gesetzgebers zu begrüßen.</p>	Die Eingangsbemerkung wird zur Kenntnis genommen.
24.2.	<p>Angaben zu einem schwebenden zivilrechtlichen Verfahren mit der Nachbarschaft.</p> <p>Die Verfasserin ist allerdings der Auffassung, dass der vorliegende Entwurf nicht ausreichend ist und die Ziele nicht genügend sicherstellt. Begründet durch eigener Betroffenheit auf Ihrem Grundstück, den Flurstücke 5882, 5884, 5885 und als ehemalige Miteigentümerin der Flurstücke 5883 und 5881, die zusammen ein ehemaliges Gesamtgrundstück bildeten, was baulich als Ensemble noch heute eine historisch prägende Wirkung ausübt, aus der Reform und Stadtfluchtbewegung stammt wurde sie durch Baugenehmigung und erteilten Befreiungen, entgegen eingetragener Grunddienstbarkeiten und der 2015 erfolgten Bebauung auf dem sensiblen Flurstückes 5881, in ihren Rechten und Eigentum schwer geschädigt.</p> <p>Durch die eingeräumte Erlaubnis ihrer Zuwegung als Erschließung zu nutzen -hatte sie überhaupt erst eine Bebaubarkeit des Flurstückes 5881 möglich gemacht. Eben deshalb hatte sie sich auch verschiedene schützende Rechte ausbedungen. Mithin auch keine Befreiungen vom B-Plan zu beantragen und nur im ursprünglichen Geist des Gesetzgebers zu</p>	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>planen.</p> <p>Es sind dann allerdings schwerwiegende Verstöße gegen vertragliche Vereinbarungen, zivilem und öffentlichem Recht erfolgt. Mit der Folge von weitreichenden baulichen Schäden am Grundstück und Eigentum der Verfasserin.</p> <p>Die wird sie im Weiteren vortragen, da diese z.T. auch allgemeingültig die Änderungen und beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans anbelangen.</p> <p>In der Hauptsache wird darum gebeten zu berücksichtigen, dass es ein schwebendes Verfahren gibt, was die Rechte der Verfasserin bezüglich der erteilten Baugenehmigung, der beantragten und genehmigten Befreiungen (Drempel) und der an ihrem Eigentum verursachten Schäden klären soll.</p>	
24.3.	<p>Keine Festsetzung einer GR von 225 m² für das Flurstück 5881</p> <p>Deshalb bittet sie keine Festsetzung einer GR mit der Zuweisung von 225 qm auf dem Flurstück 5881 zu treffen. Möglicherweise würde eine weitere Begünstigung eintreten und zudem u.U. die Festsetzung noch eine Besserstellung zur bestrittenen Baugenehmigung bedeuten. Denn es würde :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Legalisierung von Rechtsbrüchen bedeuten. 2. Zum anderen einen Verstoß gegen eine gerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bedeuten. <p>Dieser verlangt eine gerechte Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen, diese sind gegeneinander und untereinander abzuwägen. Es sind alle erforderlichen Gesichtspunkte in die Abwägung einzubeziehen und ein Ausgleich hat sachangemessen zu erfolgen. (BVerwG Urt.v. 12.12.2969 - 4C 105.66, BVerwGE 34, 301.)</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden und hat eine Grundfläche von insgesamt 196 m² (ALKIS). Dementsprechend wurde unter Berücksichtigung begrenzter Erweiterungsmöglichkeiten die maximale GR mit (B) 225 m² bestimmt. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes ist hier keine andere Festsetzung geboten.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9.</p> <p>Die Anmerkungen bzgl. des laufenden Klageverfahrens werden zur Kenntnis genommen.</p>
24.4.	<p>Die Bebauung nördlich der Ringstraße müsse den Volksdorfer Wald berücksichtigen.</p> <p>Ausdrücklich stellt die Verfasserin nicht die Zuweisungen der GR mit 175 qm für Ihr Grundstück und die anschließenden Nachbargrundstücke am Meiendorfer Weg in Frage. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, wenn gerade im Bereich der erheblich geringeren Festsetzungen des B-Plans auf dem Flurstück 5881, die sowohl von den damaligen wie von den heutigen Plangebern gesehene besondere Schutzwürdigkeit des Waldsaums im</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Die Berücksichtigung des Volksdorfer Waldes ist ein richtiger Ansatz, der jedoch nicht historisch begründet ist. Dies sieht man an Hand der älteren vor 1930 errichteten Gebäude, die teilweise direkt an der Waldgrenze errichtet wurden. Hierzu gehört auch das Gebäude Meiendorfer Weg 89 der Einwanderin, das in unmittelbarer Nähe zum Wald errichtet wurde.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 78</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Übergang zu den bebauten Grundstücken vernachlässigt werden und davon abgewichen werden soll.</p> <p>Die Verfasserin hatte sich gerade deswegen, erneut, wegen dieser (Wald-)Atmosphäre für ihr Haus entschieden.</p> <p>Diese Wirkung unterscheidet die nördlich Ringstraße, die zum Wald hingeleghenen Grundstücke entscheidend vom übrigen Planungsgebiet.</p> <p>Insofern sind auch andere Maßstab sprengende Zuweisungen teils aufgrund von erteilten - aber auch bestrittenen Baugenehmigungen in diesem Bereich nichtnachvollziehbar. Das trifft insbesondere auf die bereits durch andere angefochtene Baugenehmigung für den Meiendorfer Weg 79 zu.</p>	<p>/ Volksdorf 25 wurde erstmals ein Waldabstand durch die rückwärtige Baugrenze definiert.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung sieht eine weitere Festsetzung mit § 2 Nr. 18 der Verordnung vor, die für bauliche Anlagen ein Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze zum Volksdorfer Wald festsetzt. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz und auch der Ersatz kann in Ausnahmen zugelassen werden.</p> <p>Während des Planänderungsverfahrens wurde der Belang des Waldes, dass es erforderlich war Bäume des Volksdorfer Waldes aufgrund von Baumaßnahmen von Nebenanlagen zu fällen, aufgezeigt und entsprechend in die Änderung eingearbeitet. Die Bäume mussten bisher zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für Nebenanlagen gefällt werden. Zukünftig soll durch diese Festsetzung die Schutzwürdigkeit des Waldsaumes betont werden. Eine Änderung der Baugrenzen ist hingegen nicht vorgesehen. Diese zeigten sich bisher als gut geeignet das städtebauliche Planungsziel zu erreichen.</p>
24.5.	<p>Ringstraße 135 verkleinern der Festgesetzten GR von 275 m².</p> <p>Allerdings auch auf das Grundstück Ringstraße 127 mit einer beabsichtigten Ausweisung C, mit einer GR von 275 qm. Hier wird nicht hinreichend gewürdigt, dass die zur Zeit überbaute Fläche, wenn sie denn tatsächlich 275qm ergeben sollte, sich zum einen aus zwei großen Garagengebäuden zusammensetzt, wesentlicher aber durch eine spezielle Typologie eines Flachdachbungalows geprägt ist, der faktisch eine „Baumasse, die GFZ „auf die Fläche“ legt. Diese Typologie ist und war in diesem Bereich der Ringstraße/ Ecke Meiendorfer Weg nicht gebietsprägend. Die Beibehaltung der Zuweisung bedeutet früher oder später eine Maßstab sprengende Bebauung, weil diese Zuweisung Begehrlichkeiten auf maximale Auslastung wecken wird.</p> <p>Gebietsprägend waren und sind hier giebelständige Häuser mit einer Dachneigung zwischen 45-55 ° und einige „Kaffemühlen“.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Gebäude, Ringstraße 127, hat eine Grundfläche von 234 m², demzufolge ist die Festsetzung einer GR von 275 m² angemessen. Bei einer Neubebauung des Grundstücks mit einer Grundstücksteilung können zukünftig auch zwei Gebäude mit einer Grundfläche von 275 m² errichtet werden. Dies ist jedoch bei der Größe des Grundstücks auch vertretbar und beeinträchtigt die städtebauliche Zielsetzung nicht.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkte 1.9 und 1.10., 1.12</p> <p>Die Dachneigung wurde im bestehenden Planrecht bereits geregelt. Es wurde eine Dachneigung festgesetzt, sowohl in der Planzeichnung, als auch im Gesetz zum Bebauungsplan. Staffelgeschosse wurden ausgeschlossen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Das bestehende Planrecht setzt in Teilbereichen eine Dachneigung von max. 35 Grad fest. Für zweigeschossige Gebäude wird die Dachneigung auf 30 Grad begrenzt. Beide Festsetzungen ermöglichen auch den Bau von Flachdächern. So diene die Festsetzung nicht vorwiegend einer Gebäudegestaltung sondern der Regulierung der Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet.</p> <p>Diese Festsetzungen erwiesen sich als geeignet, um die städtebaulichen Ziele für dieses Gebiet zu erreichen, sowohl beim bestehenden Planrecht Rahlstedt 78 / Volksdorf 25, als auch bei der Änderung.</p>
24.6.	<p>Verzicht auf die Drempele-Erhöhung am Volksdorfer Wald.</p> <p>Zu vertreten ist städtebaulich, gerade in Anbetracht der neuen baulichen Entwicklung des Meiendorfer Einkaufszentrums, als zukünftiger Schwerpunkt, dass als Kontrast die tatsächliche Eigenart der eben nicht Maßstabsprengenden Bebauung zum Volksdorfer Wald hin, eher betont wird.</p> <p>Die immer wichtiger wird die Erholungsfunktion des Gebietes und des Waldes, nicht nur für Anwohner selbst, sondern zunehmend für andere, im Zuge der „wachsenden Stadt und der inneren Verdichtung“. Aber auch wegen der guten ÖPNV Anbindung (welche Stadt hat schon eine im Wald liegende U – Bahn Station?) Auch deshalb sollte für die rückwärtigen Gartenbereiche zum Wald hin keinesfalls eine Drempeleerhöhung auf 1 Meter gestattet werden. (Mit dieser Festsetzung wäre der Verfasserin gegenüber auch ein weiterer Rechtsbruch legalisiert) Warum für die wenigen noch nicht bebauten Flurstücke zum Wald hin eine Änderung eintreten soll, ist nicht nachvollziehbar. Es sollte dort im Gegenteil eher zu der ursprünglich gewollten tatsächlichen Einfamilienhausbebauung zurückgekehrt werden, die mit ihren Festsetzungen lediglich an eine zusätzliche Einliegerwohnungen, zumindest nicht an gleichgroße Wohnungen gedacht hatte.</p> <p>Hätte der Gesetzgeber das gewollt, hätte er das Doppelhaus dort festgesetzt. Gleich falls nicht die geringe Drempelehöhe von 0,50m bei einer Dachneigung, von bis zu 35° festgesetzt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Erhöhung des Drempels von max. 0,5 m auf max. 1,0 m wurde als städtebaulich vertretbar eingestuft. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht nicht. Durch die Festsetzung eines Drempels wird dem städtebaulich störenden überhöhten Höheneindruck der aufgehenden Wand entgegengewirkt, um die städtebaulich prägenden Maßstäblichkeiten vor Ort zu wahren.</p> <p>Für zweigeschossige Gebäude ist weiterhin der Drempele auf 0,5 m begrenzt.</p> <p>Die Drempeleerhöhung ist im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zu betrachten. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung „Wohngebäude mit nicht mehr als 2 WE“ geregelt. Auch im bestehenden Planrecht wurde im rückwärtigen Bereich, angrenzend an den Volksdorfer Wald, diese Festsetzung getroffen.</p> <p>Im Bereich des Waldes wird daher die Erhöhung des Drempels für eingeschossige Gebäude auf 1,0 m ebenfalls für städtebaulich vertretbar eingestuft. Es ist nicht erkennbar, warum sich eine Erhöhung negativ auf den Wald und die Spaziergänger auswirken würde.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Siehe zu Doppelhäusern unter den Punkten 2.16.</p> <p>Siehe zu Drempelfestsetzungen unter Punkt 4.20</p>
24.7.	<p>Anmerkung zur Bebauung Meiendorfer Weg 85 a und 85 b</p> <p>Das zuvor unter Pt. 1-2 Gesagte gilt desgleichen für die beabsichtigte Festsetzung der Bebauung der Ringstraße 131 auf dem zum Wald hin gelegenen Flurstück mit einer Zuweisung unter B, entsprechend 225 qm. Hier ist offensichtlich mit mehrfachen erheblichen Befreiungen genehmigt worden. Die erholungssuchende Allgemeinheit, die den direkt angrenzenden Waldweg nutzt und der unter Landschaftsschutz stehende Wald wird insofern tangiert, da schon nach Augenmaß das Baufenster nach Norden zum Wald hin nicht eingehalten wurde.</p> <p>Neben einer vermutlich das Grundstück überschreitenden Baumasse.</p> <p>Diese Bebauung tangiert die Verfasserin insofern in ihren Belangen, da diese Bebauung auf ihrem hinteren ursprünglich ruhigen Gartenbereich, nunmehr völlig überraschend einwirkt und sichtbar wurde. Das hätte so nicht sein können, ohne Einräumung von erheblichen Befreiungen.</p> <p>Der Blick aus ihrem Fenster, von ihrer Terrasse, in Verbindung mit den zwei Häusern/ Doppelhaus auf dem Flurstück 5881 (Der B-Plan gestattete dort ausdrücklich kein Doppelhaus!) zeigt nunmehr die Anmutung eine gestaffelte Reihenanlage, anstatt den Blick auf Gartengrundstücke und Wald. Zudem mit direktem Blick auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine fast vollständig versiegelte nördliche Verkehrsfläche zum Wald hin auf der 5881. • Hergestellt als ca. 40- 45 cm aufgeschüttet Fläche mit Gefälle zum Grundstück der Verfasserin hin. • Es werden 4 Autos dauerhaft abgestellt, sowie weitere Autos aus <p>Besucherverkehr nutzen die, unter anderen Bedingungen eingeräumte Baulast der Erschließung des Grundstückes. Es ist ein Doppelcarport gebaut worden, obwohl dort nur zwei ungedeckte Stellplätze genehmigt wurden und die Häuser fußläufig</p> <p>- lt.Baugenehmigung - erschlossen werden sollten. Da die Verkehrsfläche vollständig im</p>	<p>Die Anmerkungen bezogen auf das Nachbargebäude werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Inhalten von Baugenehmigung bzgl. des bestehenden Planrechts und Entscheidungen sind den bauprüflichen Verfahren vorbehalten.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	10 Meter Schutzbereich zum Wald hin angelegt wurde, tangieren die dort abgestellten Autos nicht nur die Verfasserin sondern auch die im Wald Erholung suchende Öffentlichkeit.	
24.8.	Fazit: Falls es möglich ist, im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Begründung die Anordnung von Verkehrsflächen und Stellplätzen zu regulieren wird dies hiermit angeregt. Grundsätzlich sollten keine Verkehrsflächen zum Wald hin genehmigt werden	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe zu Festsetzung von Stellplätzen unter Punkt 21.1.
24.9.	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Fläche, die zum Flurstück 5885 der Verfasserin hin so geneigt hergestellt wurde, dass das Oberflächenwasser dorthin abfließt. Das zuvor natürlich abfallende Geländeniveau (Gleichenplan etc.) wurde also umgekehrt und das Gartengrundstück der Verfasserin dient nunmehr bei Starkregen als Versickerungsmulde der Nachbarn, denn es liegt nunmehr tiefer. 	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um einen baurechtlichen Belang und nicht um einen planungsrechtlichen. Dieser kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst werden. Die Einwände sind entsprechend bei der Bauprüfungsabteilung vorzubringen.
24.10.	Oberflächenversickerung <ul style="list-style-type: none"> • Nach Versickerungspotentialkarte und bestätigt durch jahrzehntelange Erfahrungen ist in diesem Bereich nur eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit wegen absperrenden Mergelschicht vorhanden, es muss also dringend wie die Bestandshäuser an den Waldgraben angeschlossen werden. Es ist dort mit Stauwasserverhältnissen zu rechnen. Wie eine Versickerung auf den Grundstücken funktionieren soll, erschließt sich der Verfasserin nicht. Zudem, nachdem die Vegetation zum Zwecke der Höherlegung flächenhaft abgeräumt wurde. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Insbesondere im Bereich des Volksdorfer Waldes ist es besonders erforderlich, vegetationsverfügbares Oberflächenwasser in dem Gebiet zu halten. Siehe zur Oberflächenversickerung unter Punkt 9.8.
24.11.	Rigole <ul style="list-style-type: none"> • Eine eingebaute Rigole auf dem Flurstück 5881 tut vermutlich ihr Übriges. Im Ergebnis steht seit der Erstellung der Häuser, insbesondere ab 2017/2018 der zuvor trockene Keller des Hauses der Verfasserin auf dem Flurstück 5885 erheblich unter drückendem Wasser. Kürzlich wieder. Es ist ein erheblicher Substanzschaden eingetreten. Ein 2021, hundert Jahre existierendes - saniertes- Haus zeigt nicht ohne Grund erstmalig Setzungen. 	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um einen baurechtlichen Belang und nicht um einen planungsrechtlichen. Dieser kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst werden. Die Einwände sind entsprechend bei der Bauprüfungsabteilung vorzubringen.
24.12.	<ul style="list-style-type: none"> • Jahrzehntlang bis 2014/2015 hat eine Abführung der Regenwässer in den parallel zum Wald liegenden Graben funktioniert, ohne dass derartige Verhältnisse, wie nach der Neubebauung, aufgetreten sind. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Einleitung von Oberflächenwasser in bestimmte Gräben ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans, sondern eines eigenständigen

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Dass hier Stauwasserverhältnisse vorliegen, ist als Indiz schon durch das sonst nicht erklärliche plötzliche Absterben eines sehr gesunden großen Rhododendrons, aber noch wesentlicher durch das fluchtartige Verlassen des Grundstückes von Maulwürfen in Richtung Straße (Foto) - also zum höher gelegenen Gelände hin - zu schließen. <p>Fazit: Es wird angeregt, dass weiterhin in den Bereichen der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit, eben auch im Bereich des Flurstückes 5881, in den parallel anliegenden Graben zum Wald hin entwässert werden.</p>	<p>wasserrechtlichen Verfahrens. Siehe zu Versickerung auf dem eigenen Grundstück unter Punkt 10.8.</p>
24.13.	<p>Zusammenfassung: 1. Einige grundstücksbezogene Zuweisungen der GR als B und C sowie graue Flächen in Bereichen nördlich der Ringstraße werden in Frage gestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe hierzu unter Punkt 24.3 und 24.5.</p>
24.14.	<p>2. Die Regenwasserentsorgung auf eigenen Grundstücken wird partiell in Frage gestellt. Die historisch traditionelle Entwässerung über Gräben war nicht grundlos und hat Schäden am Altbestand verhindert. Neubauten werden im Gegensatz zu Altbauten durch eine grundstücksbezogene Entwässerung nicht tangiert, denn sie sind entweder ohne Keller mit Fundamentplatte oder mit Keller und weiße Wanne gebaut. Diese können Altbauten nicht haben. Langfristig können so erhebliche Schäden an den Altbauten auftreten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe die Abwägungen unter Punkt 24.10 und 24.11. Siehe zu Versickerung auf dem eigenen Grundstück auch unter Punkt 9.8.</p>
24.15.	<p>3. Versiegelte Flächen, Stellplätze, Carportanlagen nehmen zu. Auch wenn diese möglicherweise planungsrechtlich nicht eingeschränkt werden können. Fakt ist, dass nicht eine Abnahme von Autos und Stellplätzen pro Haushalt zu beobachten ist, sondern eher eine Zunahme, trotz bester ÖPNV Anbindung. Der Flächenverbrauch hat diesbezüglich zugenommen. Im Parkhaus, an der U-Bahn Station Meiendorfer Weg, wäre die Möglichkeit der Unterbringung einer Carsharing Station.</p>	<p>Der Anregung wird bereits gefolgt. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll der Erhalt und der Bau von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die hier auf den Grundstücken entstehenden Stellplatzanlagen für bis zu zwei Fahrzeuge, sind bei der Größe der meisten Grundstücke problemlos unterzubringen. Größere Stellplatzanlagen die zu einer problematischen Versiegelung von Flächen führen, entstehen im Zusammenhang mit Mehrfamilienhäusern. Die Festsetzung einer Carsharing Station an der U-Bahnstation Meiendorfer Weg ist aufgrund der Planänderung</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		nicht möglich, da hierfür kein zwingender Grund aus dem Planverfahren heraus ersichtlich ist. Unabhängig hiervon kann die Anregung von den Verkehrsdienststellen im Rahmen der Verkehrswende aufgegriffen werden.
24.16.	<p>Vermeidung von Aufschüttungen</p> <p>4. Veränderung des natürlichen Geländeneiveaus sollten möglichst unterbunden werden, Aufschüttungen und Erhöhung von gewachsenem Gelände können zu Schäden an Nachbargrundstücken führen, auch das natürlich vorhanden Bodenleben zerstören. Zu beobachten ist, dass es Bauträger gibt, so ihr günstiges Geschäftsmodell finanzieren.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan verfügt über keine Festsetzungen bzgl. Aufschüttungen. Es handelt sich hierbei um einen bauordnungsrechtlichen Belang und nicht um einen planungsrechtlichen. Aufschüttungen sind gem. § 2 HBauO bauliche Anlagen. In Anlage 2 der HBauO wird bestimmt, welche Aufschüttungen verfahrensfrei sind. Somit ist es von dem Umfang der Aufschüttung abhängig, ob diese genehmigt werden muss.</p>
24.17.	<p>5. Dazu dient die Zerstörung vorhandener Vegetation. Der unnötigen und unkontrollierter Abholzung auch von naturschutzrechtlich geschütztem Bestand.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Freien und Hansestadt Hamburg sind nach der „Verordnung zum Schutze des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg“ (Baumschutzverordnung) grundsätzlich alle Bäume und Hecken geschützt, d.h., sie dürfen ohne schriftliche Ausnahmegenehmigung der zuständigen Dienststelle in den Bezirksämtern nicht gefällt und keine Teile von ihnen entfernt oder beschädigt werden (z.B. Zweige, Äste, Rinde, Wurzeln). Ausgenommen davon sind Einzelbäume, Obstbäume und Beschneiden der Hecken.</p>
24.18.	<p>6. Die Notwendigkeit der örtlichen, aber auch zunehmend überörtlichen Erholungsfunktion (beste öffentliche Anbindungen, wie U-Bahn und Buslinien in Anbetracht der wachsenden - zunehmend verdichteten Stadt.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, inwieweit die Planänderung sich negativ auf die Erholungsfunktion auswirkt. Eine weitere Begründung ist nicht vorhanden.</p> <p>Die Planänderung verfolgt die Sicherung der vorhanden städtebaulichen Struktur. Durch die Bauverbotszone, angrenzend an den Volksdorfer Wald, wird dieser und dessen Funktionen geschützt.</p>
25. Stellungnahme, Wegzoll, Eingegangen am 09.04.2020		
25.1.	Die Einwendung erfolgt für das Grundstück Pusbackstraße 59 (Flurstück 5522)	

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
25.2.	<p>Es wird die Beibehaltung der bestehenden GRZ beziehungsweise die Festsetzung einer GR von 275 m² gefordert.</p> <p>Als Grundstückseigentümer des Grundstücks Pusbackstraße 59 in 22145 Hamburg, Flurstücknummer 5522 möchte ich hiermit meinen Widerspruch zur öffentlichen Auslegung vom 26. April 2020 zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 einreichen bzw. abgeben. Gemäß der Bauleitplanung zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 sowie der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wird die derzeitige Ausweisung W R lo-ED mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 für das Grundstück Pusbackstraße 59 in 22145 Hamburg deutlich eingeschränkt/ reduziert werden. Die neue Ausweisung gemäß Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 sieht gemäß § 2 (2) eine Ausweisung mit dem Buchstaben „(A)“, gemäß Absatz 11 eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 175 m² vor (siehe hierzu Anlage 1 und Anlage 2). Dies bedeutet eine Reduzierung der Fläche für bauliche Anlagen von 324,3m² um 148,3m² auf 175m²! => das Maß der baulichen Nutzung bzw. das Maß der baulichen Anlagen wird nahezu um über 45% reduziert.</p> <p>In direkter Nachbarschaft Pusbackstraße 61a, 61b Flurstücknummer 5302 ist eine Ausweisung mit dem Buchstaben „(C)“ mit einer Grundfläche für bauliche Anlagen von 275m² ausgewiesen! Vier Grundstücke weiter südlich Pusbackstraße 51 Flurstücknummer 5090 ist eine Ausweisung mit dem Buchstaben „(B)“ mit einer Grundfläche für bauliche Anlagen von 225m² ausgewiesen!</p> <p>Hiermit widerspreche ich der geplanten Ausweisung mit dem Buchstaben „(A)“ bzw. der geplanten Grundfläche für bauliche Anlagen von 175m² und beantrage für mein Grundstück Pusbackstraße 59 in 22145 Hamburg, Flurstücknummer 5522 eine Ausweisung mit dem Buchstaben „(C)“ bzw. der geplanten Grundfläche für bauliche Anlagen von 275m²!</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bestand verfügt das Grundstück über eine Grundfläche von etwa 114 m². Durch die Festsetzung der Kategorie (A) ist eine Vergrößerung um 61 m² weiterhin möglich.</p> <p>Auf Grund der Baugrenzen und der Breite des Grundstücks wäre nach altem Planrecht eine Bebauung von ca. 240 m² möglich.</p> <p>Die Ausweisungen Pusbackstraße 61a und 61 b und Pusbackstraße 51 erfolgten auf Grundlage des ausgeübten vorhandenen Bestandes und sind nicht Maßstabsbildend für das Gebiet.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkt 1.9.</p>
25.3.	<p><i>-"Der neue Bebauungsplan bzw. die Änderung des Bebauungsplans soll den gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet erhalten"-</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Anlass der Planung unter Punkt 1.5 und 3.3.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Der gewachsene Charakter als Einfamilien-Doppelhausgebiet bleibt auch bei einer höheren Ausweisung erhalten! Zumal westlich der Pusbackstraße vier Grundstücke mit der Ausweisung „(C)“ und ein Grundstück mit der Ausweisung „(B)“ dargestellt und geplant sind!	
25.4.	<p>Anlage 1: Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25</p> <p>Anlage 2: Ausschnitt aus der Anlage zum Bebauungsplan</p>	Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.
26. Stellungnahme, k.A., Eingegangen am 09.04.2020		
26.1.	Zu Grundstück Meiendorfer Weg 79 / Ringstraße	
26.2.	<p>Der Planzeichnung entnehme ich, dass das Grundstück Meiendorfer Weg 79/Ringstraße anders als alle anderen Grundstücke behandelt wird. Aufgrund der bisherigen Bebauung würde sich dieses Grundstück in der Klasse A mit einer GR von 175 qm bewegen.</p> <p>Stattdessen wird offenbar versucht, das alte Planrecht mit einer GRZ von 0,4 beizubehalten.</p> <p>Der Grund dafür ist nicht ersichtlich.</p> <p>Aktuell ist das Grundstück mit einem gerichtlichen Baustopp belegt, da für die geplante Bebauung keine gültige Baugenehmigung vorliegt. Es kann also nur eine Einordnung dieses Grundstückes auf Basis der alten Bebauung geben, somit in der Größenklasse „A“. Gleiches Recht für alle.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Bauvorhaben Meiendorfer Weg 79 unter Punkten 8.2 bis 8.3.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkte 1.9 und 1.10.</p>
26.3.	<p>Gestatten Sie mir über meine private Ansicht hinaus einen wichtigen Kommentar:</p> <p>Ich bin einer der Initiatoren der Bürgerinitiative „Meiendorf erhalten - Bebauungsplan beachten!“.</p> <p>Neben vielen anderen baulichen Katastrophen im Viertel war insbesondere dieses Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses ein Grund für die Entstehung der Initiative, der sich bis heute rund 750 Nachbarn angeschlossen haben. Mit dem erwirkten Baustopp wurde gerichtlich festgestellt, dass der dort geplante Bau nicht genehmigungsfähig war. Dieses Urteil war daher eine Bestätigung für die Auffassung der direkten Nachbarn und der überwältigenden Mehrzahl der Initiativen-Mitglieder.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe zu Bauvorhaben Meiendorfer Weg 79 unter Punkte 8.2 bis 8.3.</p> <p>Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkte 1.9 und 1.10.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Somit MUSS dieses Grundstück bei der Beurteilung der zukünftigen Behandlung – wie alle anderen auch – bei der Gruppe A mit einer GR von 175qm einsortiert werden. Die Idee, dieses Grundstück auf Basis der zwischenzeitlich geplanten (aber gerichtlich untersagten) Bebauung einzugruppieren, ist abwegig und den Menschen im Viertel nicht zu vermitteln. Dieses Vorgehen würde das politische Ziel der Bezirksversammlung Wandsbek untergraben, eine maßstabssprengende Bebauung für die Zukunft zu verhindern. Ich darf Sie daher auch im Namen der Mitglieder unserer Initiative dringend dazu auffordern, diese Einordnung zu korrigieren	
27. Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 09.04.2020		
27.1.	Stellungnahme 1 zu Meiendorfer Weg 79 / Ecke Ringstraße:	
27.2.	Die Beibehaltung des bisherigen Planrechts (GR / GRZ) wäre nicht sachgerecht. Sie führte zu einer Kubatur, wie sie ausweislich des Aufstellungsbeschlusses explizit gerade verhindert werden soll. Durch die unanfechtbaren Beschlüsse des OVG wurden die erteilten Baugenehmigungen endgültig für rechtswidrig erklärt. Damit liegt auch kein Ausnahmegrund in Form einer gültigen Baugenehmigung vor, der eine Abweichung von der Umstellung auf von GRZ zu GR rechtfertigen würde, so dass hier eine GR von 150m ² festzusetzen ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe zu Bauvorhaben Meiendorfer Weg 79 unter Punkte 8.2 bis 8.3. Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkte 1.9 und 1.10.
27.3.	Stellungnahme 2 zu Meiendorfer Weg 77 / 75 Flurstücke 485, 3585	
27.4.	Es wird eine GR von 175 m ² gefordert Die geplanten Festsetzungen (ED, 275m ²) führten durch Grundstücksteilung zu möglichen Kubaturen von bis zu 550m ² Grundfläche. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 750m ² bedeutete dies eine deutliche Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete normierte, mögliche Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Grundflächenzahl von 0,4. Zudem widerspricht ein solcher Baukörper überdeutlich dem ausdrücklichen Ziel des Plangebers, im Vergleich zur gebietsprägenden Bebauung (maximal 275m ²) unmaßstäbliche Baukörper künftig zu verhindern. Aufgrund der Größe des bestehenden Baukörpers setzte eine geringere GR-Klassifizierung des gesamten Grundstücks den Grundstückseigentümer jedoch ins Unrecht. Gleiches gilt für einen vollständigen Wegfall der Doppelhaus-Bebaubarkeit. Es wäre daher	Der Anmerkung wird nicht gefolgt. Siehe zu Einstufung in Kategorien unter Punkte 1.9 und 1.10. Das Gebäude Meiendorfer Weg 77 verfügt im Bestand über eine Grundfläche von 264 m ² bei einer Nutzung als Kindergarten und das Gebäude Meiendorfer Weg 75 verfügt im Bestand über eine Grundfläche von 83 m ² . Es erfolgte die bestandsbezogene Festsetzung einer absoluten Grundfläche als Höchstmaß von 275 m ² und 175 m ² . Für beide Gebäude zusammen würde sich maximal eine Kubatur von 450 m ² ergeben. Der Vorschlag der Beibehaltung der GRZ ist nicht zielführend, da bei einem Baugrundstück bestehend aus den Flurstücken 485 und 3585 eine

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vorzuziehen, für den westlichen Grundstücksteil (angrenzend an Flurstück 484) und auch für das Flurstück 3585 die Standardfestsetzungen Einzelhaus und GR=175m² zu übernehmen. Sollte dies für Flurstück 485 aus rechtlichen Erwägungen nicht möglich sein, wäre die Beibehaltung des bisherigen Planrechts (nur) für Flurstück 485 vorzuziehen; denn danach wären nur maximal ca. 300m² (750m² x 0,4) überbaubar. Die Planbegründung wäre in Punkt 5.1.1 entsprechend zu ergänzen. Es wäre ein sechster Spiegel punkt zur Begründung einzufügen, warum hier von einer Umstellung auf GR abgesehen wird. Das mangels Baufenster nicht überbaubare Flurstück 3585 sollte die Standardfestsetzungen Einzelhaus und GR= 175m² erhalten, um zu verhindern, dass eine Grundstücksvereinigung mit Flurstück 485 die o.g. 300m² noch weiter vergrößern würde.</p>	<p>vergleichbar hohe bauliche Ausnutzung weiterhin möglich wäre. Siehe zu Festsetzung des Maßes und Einstufung in Kategorien unter den Punkten 1.7 bis 1.9.</p>
27.5.	Stellungnahme 3, Verankerung des Nachbarschaftsschutzes in der Planbegründung	
27.6.	<p>Beanstandet wird die unzureichende Verankerung von Nachbarschutz in der B-Plan-Begründung. Die Verdichtungsdynamik in Form maßstabssprengender Gebäude, der hier entgegengewirkt werden soll, ist nicht nur aufgrund einer fragwürdigen, jedoch hinzunehmenden höchstrichterlichen Rechtsprechung entstanden, sondern auch durch eine vermeidbare Verwaltungspraxis begünstigt worden, die unter Missachtung der gebietsprägenden Ziele des B-Plans großzügig Befreiungen ermöglicht hat.</p> <p>Mit der Formulierung in der bisherigen Planbegründung, dass die „Zweiwohnungsklausel, die Anforderungen an die Blockinnenbebauung sowie den in § 2 enthaltenen Vorschriften über z.B. ..., den Ausschluss von Staffelgeschossen und die Dachneigungsbeschränkungen (seien) Einschränkungen gegenüber dem Baustufenplan vorgenommen worden, die auch die nachbarlichen Interessen bei der Neubebauung berücksichtigen“, hat der Plangeber nach richtiger Auffassung einen Nachbarschutz intendiert.</p> <p>Der Verzicht auf eine vergleichbar deutliche Verankerung von Nachbarschutz in den Änderungsentwurf stellt demgegenüber eine Verschlechterung dar. In der Planbegründung sollte deshalb in Anknüpfung an den bisherigen Plan ausdrücklich die Beibehaltung der bisherigen nachbarschützenden Intention zum</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in der Begründung gewählte Formulierung ist ausreichend und der Würdigung der Festsetzungen insgesamt angemessen. Die Frage, ob einer Festsetzung nachbarschützender Charakter zukommt, richtet sich insbesondere nach dem Inhalt der Festsetzungen, nicht jedoch allein nach den Wünschen der Nachbarn.</p> <p>Im Übrigen bleiben die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan von 1982 erhalten.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ausdruck kommen. Die Formulierung: <i>„Die unter 5.1 bis 5.2 getroffenen Festsetzungen dienen auch der Sicherung städtebaulicher Austauschverhältnisse in den Baugebieten. In ihrem Zusammenwirken stellen sie die Wahrung der strukturprägenden Maßstäblichkeit sicher und sollen damit auch für die Eigentümer bzw. Bewohner der Grundstücke der Gebiete eine verlässliche, berechenbare städtebauliche Entwicklung gewährleisten.“</i>, führt zwar in die richtige Richtung, ist aber ohne Not interpretationsfähig und damit streitanfällig. Die Formulierung sollte daher wie folgt klarer gefasst bzw. ergänzt werden:</p> <p><i>„Die unter 5.1 bis 5.2 getroffenen Festsetzungen sowie die übrigen Festsetzungen in § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 (HmbGVBl. 1982, 373 f) dienen auch der Sicherung städtebaulicher Austauschverhältnisse in den Baugebieten.</i></p> <p><i>In ihrem Zusammenwirken stellen sie die Wahrung der strukturprägenden Maßstäblichkeit sicher, sollen damit auch den nachbarlichen Interessen Rechnung tragen und für die Eigentümer bzw. Bewohner der Grundstücke der Gebiete eine verlässliche, berechenbare städtebauliche Entwicklung gewährleisten.“</i></p> <p>Ohne eine solche Klarstellung des nachbarschützenden Charakters der Festsetzungen droht der Gewinn, den die Planänderung durch die Fixierung einer begrenzten GR verspricht, ins Leere zu laufen. Einer keineswegs abwegigen, erneut einsetzenden, großzügigen Befreiungspraxis seitens der Genehmigungsbehörden wäre Tür und Tor geöffnet, da die erteilten Befreiungen einer gerichtlichen Überprüfung mangels ausreichendem Nachbarschaftsschutz künftig weitestgehend entzogen wären.</p>	
27.7.	<p>Die Planbegründung ist keineswegs auf die Änderungen des B-Planes beschränkt, sondern kann ebenso die bewusst beibehaltenen Festsetzungen aufnehmen. Entsprechendes gilt natürlich auch für die bewusste Entscheidung, bestimmte - bestehende und neue - Festsetzungen mit einer nachbarschaftsschützenden Wirkung zu versehen. Und schließlich: Selbst bei einer gegenteiligen Auffassung stellt eine solche Verankerung des Nachbarschaftsschutzes in keinem Fall ein Risiko für ein potentielles Normenkontrollverfahren dar, da der Nachbarschaftsschutz keinen Einfluss</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Begründung zur Planänderung kann nur die geänderten Festsetzungen erläutern. Für die nicht geänderten Festsetzungen bleibt die ursprüngliche Begründung erhalten und wird nicht durch die Begründung zur Planänderung ersetzt.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	auf die Planfestsetzungen hat und damit nicht einschränkend in die potentiellen Rechte der Grundstückseigentümer eingreift. Es wird daher eine entsprechende Verankerung des Nachbarschaftsschutzes in die Planbegründung beantragt.	
27.8.	Stellungnahme 4, Ergänzung zu Eingabe 1031 (Meiendorfer Weg 77 / 75):	
27.9.	Es wird - in Abänderung der Stellungnahme 1031 - die Festsetzung ausschließlich von Einzelhäusern für die Flurstücke 3585, 485 und 486 beantragt. Nach Betrachtung des Luftbildes wird deutlich, dass es sich bei der Bestandsbebauung gar nicht um ein Doppelhaus im Sinne des Bauplanungsrechts handelt. In der Hauptsache handelt es sich um grenzständige Garagen. Damit entfällt die Notwendigkeit einer ausnahmsweisen Festsetzung auch von Doppelhäusern. Die Gefahr einer Verdopplung der festgesetzten GR durch Grundstücksteilung entfielen damit.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach Prüfung der Bauakten handelt es sich nicht um Garagen sondern um ein Büro sowie um einen Gruppenraum und einen Aufenthaltsraum des Kindergartens. Es liegt somit eindeutig eine Grenzbebauung vor. Dementsprechend ist für diese beiden Gebäude die Einstufung (Y), entsprechend dem genehmigten Bestand, hier festzusetzen.
27.10.	Stellungnahme 5, Grundstücke 961 und 957 (Pusbackstraße 71 und 69)	
27.11.	Es wird gefordert ausschließlich eine Einzelhausbebauung gefordert Die Grundstücke wurden ursprünglich jeweils mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Auf dem Grundstück Pusbackstraße 69 wurde später grenzständig zur Nummer 71 in die Abstandsfläche ein Nebengebäude (Schwimmbad) errichtet. Von der anderen Seite (Nr. 71) wurde die hierdurch entstandene Lücke (= Abstandsfläche) ebenfalls grenzständig mit einem schuppenähnlichen Nebengebäude geschlossen. Es handelt sich, anders als es auf den ersten Blick auf die Plankarten den Anschein hat, mitnichten um ein Doppelhaus im Sinne der BauNVO, da die beiden Gebäude nicht zu einer Einheit zusammengefügt wurden, die ... wechselseitig aufeinander abgestimmt sind. Doppelhausfestsetzungen sollen in diesem Plan die Ausnahme bleiben für bereits bestehende echte Doppelhäuser. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Die Beibehaltung von Y würde gegenüber den Nachbarn eine sachlich ungerechtfertigte Besserstellung darstellen. Außerdem entstünden in Verbindung mit a) Grundstücksteilung oder b) abgestimmter Neubebauung beider Grundstücke potenziell	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Prüfung der Bauakten hat ergeben, dass ursprünglich die Hauptgebäude mit Garagen im Grenzabstand verbunden wurden. Mit Baugenehmigung aus 2013 wurde für das Gebäude Pusbackstraße 69 die Erweiterung des Vorraums zum Hauseingang bis an die Grundstücksgrenze genehmigt. Aufgrund der genehmigten Grenzbebauung muss es bei der Festsetzung (Y) bleiben, wonach auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hier genießt das Interesse der Eigentümer an der Beibehaltung der genehmigten baulichen Anlagen in der Abwägung ein größeres Gewicht als die Umsetzung einer maximalen Durchsetzung des städtebaulichen Ziels.

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bis zu 350m² große Kubaturen. Dies widerspricht den Grundzügen der Planungsziele.</p> <p>Es wird daher beantragt, auf beiden Flurstücken wie auf allen angrenzenden Grundstücken ausschließlich eine Einzelhausbebauung zuzulassen.</p>	
28. Stellungnahme, Pusbackstraße, Eingegangen am 26.08.2020		
28.1.	<p>Zurückkommend auf meine heutigen Telefonate, für die ich mich bedanken möchte, weise ich ausdrücklich auf eine nicht hinnehmbare Unrichtigkeit in der Tatsachenfeststellung der überbauten Fläche meines Grundstücks mit Zweifamilienhaus hin:</p> <p>Anstelle der Einstufung als A mit 175 m² liegt bei mir eine überbaute Grundstücksfläche von ca. 274 m² vor!</p> <p>Dies sind neben der Grundfläche des Zweifamilienhauses von 114 m² drei Terrassenanlagen mit Treppen und umfangreichen Ziermauern, zwei Garagen mit großer Auffahrt und zusätzlichem Pkw Stellplatz und ein das Haus umspannendes und den Garten erschließendes Wegesystem.</p> <p>Ich bitte um Korrektur der unrichtigen Feststellung der überbauten Grundstücksfläche nebst der sich hieraus ergebenden Neueinstufung meines Grundstücks von Amts wegen.</p> <p>Eine Handskizze mit Lageplan der überbauten Grundstücksflächen habe ich Ihnen bereits beigelegt.</p> <p>Mein Angebot eines jederzeitigen Ortstermins auf dem Grundstück Pusbackstr. 63 zum sofortigen Nachvollzug der viel größeren überbauten Fläche wiederhole ich ausdrücklich!</p> <p>Es mag sein, dass die unrichtige Einstufung der Pusbackstr. 63 quasi als irreführender Reflex auf die disproportionale Nachbarbebauung der Pusbackstr. 61 mit einem Vierfamilienhaus und ca. 500 m² überbauter Fläche erfolgte.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderte Festsetzung für die Gebäude Meiendorfer Weg 54-54c, sondern auf das eigene Gebäude.</p> <p>Die Stellungnahme hätte Formal während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.09.2020 bis 09.04.2020 vorgebracht werden müssen.</p> <p>Die Einstufung in die verschiedenen Kategorien (A), (B) und (C) erfolgt an Hand der vorhandenen ausgeübten überbauten Grundfläche der Hauptgebäude. Eine Reduzierung der bereits ausgenutzten Fläche ist nicht vorgesehen, da nicht in realisierte Baurechte eingegriffen werden soll.</p> <p>Für die Bestandsgebäude wurde in der Regel eine mögliche Erweiterungsfläche berücksichtigt, so dass auch zukünftig die Möglichkeit besteht einen Anbau oder bspw. einen Wintergarten zu errichten. Somit besteht weiterhin die Möglichkeit die Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen anpassen zu können. Bei der Einstufung in die Kategorien wurde daher eine Erweiterungsfläche von mindestens 10 m² berücksichtigt. Zum Beispiel setzt die Kategorie (A) 175 m² fest, so dass die Häuser im Bestand maximal über eine Grundfläche des Hauptgebäudes von 165 m² verfügen.</p> <p>Zusätzlich kann für Terrassen eine Überschreitung der Festgesetzten Grundfläche um 30 m² als Höchstmaß zusätzlich zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgeführt werden.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Durch die vorgebrachten Punkte ergeben sich keine Änderungen: Es liegt kein Ermittlungsfehler vor. Das Wohngebäude verfügt über eine Grundfläche von 116 m² und ist eindeutig der Kategorie A zuzuordnen.</p> <p>Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, jedoch erlaubt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu 50%. Die überbaubare Fläche für Nebenanlagen bei einer GR-Festsetzung von 175 m² beträgt rechnerisch 87,5 m².</p> <p>Die vorhandenen Nebengebäude genießen grundsätzlich Bestandsschutz, sie sind aber auch in der um 50% erweiterten Grundfläche von 262,5 m² darstellbar.</p>