

Hamburg, den 5.9.2020

Bezirksversammlung Wandsbek

Planungsausschuss, Fraktionen

Am Alten Posthaus 2

22041 Hamburg

B-Plan Rahlstedt 78 neu

Planungsausschusssitzung 8.9.2020, Drucksache 21-1920

Unser Schr. vom 4.9.2020

Wir haben das Bezugsschreiben umgehend verfasst, um der Verwaltung Gelegenheit zur Berichtigung zu geben. Nun sollen weitere relevante Gesichtspunkte angesprochen bzw. präzisiert werden:

- Beeinträchtigung unserer Eigentumsrechte;
- Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz;
- Verstoß gegen § 9 (1) Nr. 7 BauGB, kostensparendes Bauen, Schutz von Grund und Boden. Dazu schweigt der Abwägungsvermerk (Zeile 6.3, 3. Absatz).

Vorbemerkungen:

Die Welt verändert sich.

Die Ziele der Planung stammen aus dem vergangenen Jahrhundert und berücksichtigen neue Bedingungen nicht wie

1. Wohnungsbauprogramm, wachsende Stadt,
2. Klimawandel, Energiewende,

3. Verkehrswende

und erscheinen rückwärtsgewand.

zu 1:

Wir hören aus berufenem Munde ständig davon, jedoch in diesem Fall nichts.

Fehlannonce, was das Wohnungsbauprogramm angeht, im Gegenteil, es werden hunderttausende m² wertvollstes Bauland in Gartenland umgewandelt – und dass fußläufig zur U-Bahn. Wir schätzen, dass 500 bis 1000 Wohneinheiten oder mehr nicht gebaut werden können! Welch eine Verschwendung..

Uns sind viele Wohnungen für junge Familien mit Kindern lieber, als der Schutz der Strukturen mit Eigentümern fortschrittlichen Alters, vornehmlich eher wohlhabend. Das wird nicht nur zu einer Ghettobildung führen, diese hat längst eingesetzt und wird durch die Änderung des B-Planes beschleunigt. Keine normale Familie wird sich je solche Grundstücke leisten können!

Die Alternative muss lauten: Schutz weniger oder Wohnungen für viele. Wir vermissen auch eine Bilanz, wie viele Bauflächen in Gartenland umgewandelt werden, und wie viele Häuser nicht gebaut werden können.

Die vorhandene Bebauung könnte auch durch intelligente Grundstückszuschnitte geschützt werden.

Zu 2:

In Zeile 6.3 wird abgewogen, dass die Möglichkeit durch Erweiterung des Bestandsgebäudes bestehe, das Gebäude den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen und den Wert der Immobilie zu erhöhen.

Dazu wird bemerkt:

Ein Umbau ist aus technischen Gründen nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Um die 175 m² auszunutzen, müsste das vorhandene Haus mit einem Zeitwert von ca. 200T EUR abgerissen werden, um ein neues Haus von geschätzt 450T EUR zu errichten. Das macht keinen Sinn und aus Klimasicht Energieverschwendung.

Sinn macht, ein zweites Haus innerhalb der Baufläche zu errichten oder hinten ein Bauanker für das bestehende Haus (genehmigt als Wohnhaus in 1925), das nur nach dem neuesten Stand ausgebaut werden müsste.

Das wäre klimaschonend.

Zu 3:

Sollte eine Verkehrswende gelingen, so nur wenn alle Möglichkeiten genutzt werden, vermehrt Wohnungen fußläufig - wie im vorliegenden Fall - in Schnellbahnnähe zu errichten

Eigentum:

Dass unser Eigentumsrecht nachhaltig und ohne vernünftigen Grund beeinträchtigt wird, liegt auf der Hand. Der Wert des Grundstückes wird reduziert.

Verfahren:

1. Die Planungsziele sollten in einem möglichst unaufwendigen Verfahren erreicht werden d. h. der Lageplan mit den Festsetzungen sollte nicht geändert werden, sondern nur einzelne Festsetzungen wie die Grundflächenzahl. Die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens in 1982 abgewogenen Entscheidungen können damit nicht in diesem Verfahren korrigiert werden, auch wenn unsere Anregungen wie Sicherung des Wohnhauses im hinteren Grundstücksbereich, Ausweisung einer Bau-blockinnenbebauung, Zweigeschossige Bebauung berechtigt sind.

Die Verwaltung hat unsere berechtigten Forderungen abgelehnt, um das Verfahren zu retten, denn andernfalls hätte auch der Lageplan geändert und neu ausgelegt werden müssen.

Das ist ein Verfahrensfehler.

2. An der Anhörung in Jan 2019 konnten wir nicht teilnehmen, da wir keine Kenntnis davon hatten. Wir haben uns mit Schr. vom 31.1.2019 geäußert. Das Schr. wurde jedoch nicht in das Verschickungsschreiben aufgenommen, da verspätet. Unser Hinweis, dass § 3 (1) keine Frist vorsieht, wurde nicht beachtet. Das lässt Zweifel an der Unabhängigkeit und Objektivität der Verwaltung aufkommen.

Das ist ein Verfahrensfehler, denn bei Beachtung unserer Anregungen hätte auch der B-Plan mit den Baugrenzen geändert werden können.

- 3 Wir rügen das Verfahren mit der Eile und Heimlichkeit und Gesprächen nur mit der Bürgerinitiative, zu denen ich trotz Teilnahmewunsch eingeladen wurde.

Das ist ein Verfahrensfehler. Damit hatten einige einen Wissensvorsprung, der u. E. auch genutzt wurde zu Erlangung größerer Bauflächen.

Gleichbehandlung:

In unserem Schr. vom 6.4.2010 (zu Zeile 6.7) haben wir Beispiele für die Intransparenz und ungerechten Folgen der Begrenzung der Bauflächen auf z. B. 175 m² aufgeführt. Das hat die Verwaltung nicht verstanden, denn grundsätzlich müssen gleiche Dinge gleich und ungleiche Dinge ungleich behandelt werden. Gleich breite Grundstücke müssen gleich, breitere Grundstücke verschieden behandelt werden. Diese werden jedoch gleich behandelt.

Danach kann bei schmalen Grundstücken das Baufenster voll ausgenutzt werden, bei breiten Grundstücken führt das zu unrealistischen Gebäudetiefen (bei einer angenommenen Gebäudebreite von 25 m führte das zu einem theoretischen Baukörper von 20 * 8,75 m,

bei einem 12 m breiten Grundstück führt das zu einer rechnerischen Bautiefe von 25 m, die durch den überbaubaren Bereich auf 24 m begrenzt wird.

Das Ergebnis ist eine Ungleichbehandlung, absurd und führte zu einer Verschwendung von Bauflächen.

Wir beziehen uns auf die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Absatz 7 des BauBG des Bezirksamtes. Dabei rügen wir, dass wir zu spät Kenntnis erlangen konnten, aber das kann Absicht sein.

Abwägungsausfall:

Ein wesentlicher Gedanke auf S. 2 meines Schr. vom 6.4. wurde nicht abgewogen, nämlich dass die Bauflächen, die vorne wegfallen, im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zugefügt werden, wenn die Zuschnitte der Grundstücke dafür geeignet sind.

Das ist bei unserem Grundstück und auch bei den Nachbargrundstücken problemlos möglich. Zu Ihrer Information füge ich die S. 2 des Schr. vom 6.4.20 bei.

Das ist ein so wesentlicher Gesichtspunkt, dass es uns wundert, dass keine Abwägung vorgenommen wurde, insbesondere, weil in einer Zeitung für die Meiendorfer, Ausgabe Juni 2020 der Verfasser davon ausging, dass durch hintere Bebauung, höhere Bebauung und Blockinnenbebauung eine starke Verdichtung stattgefunden hat. Das war auch so gewollt (Anl. 2).

Na dann!

Die Frage einer Blockinnenbebauung wurde bereits im B - Plan - Verfahren von 1982 fehlerhaft abgewogen. Wir bitten um eine Abwägung und Ausweisung eines Baufensters für das Wohnhaus im hinteren Bereich des Grundstücks.

Zu Zeile 6.1:

Das sogenannte Gartenhaus wurde mit Bauschein 251 vom 3.1.1925 als Wohngebäude genehmigt (siehe E-Mail vom 4.9. an die Bezirksversammlung).

Bereits im B-Plan Rahlstedt 78 ist keine Abwägung über das Haus zu finden, ob dafür ein Baufenster ausgewiesen soll oder nicht. Das nennt man im Fachchinesisch der Planer ein Abwägungsausfall, damit rechtswidrig und nachzuholen.

Zu Spalte 6.2

Ein zweites Haus von 120 m² Grundfläche in 5 m Abstand zum Vorderhaus ergäbe eine Versiegelung von 20 % des Grundstücks nach der Rechenmethode der Verwaltung. Das ist nicht unangemessen und es bliebe ein hoher Gartenanteil übrig.

Die Abwägung ist nicht nachvollziehbar.

Zu Zeile 6.4

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Sie wird bereits jetzt um 112 %¹ überschritten. Demnach müsste auch die **Baufläche mit 225 m2** ausgewiesen werden.

Bei Berücksichtigung des Wohnhauses hinten ergäbe sich eine Baufläche von 112 + 60 = 172 m2. Demnach müsste eine **Baufläche von 225 m2** ausgewiesen werden.

Zu Zeile 6.10:

Wenn erkennbar ist, dass die Frage der Zweigeschossigkeit im B-Plan Rahlstedt 78 falsch abgewogen war, ist die Frage neu abzuwägen. Wir bitten darum.

Zu Zeile 6.11:

Der Kern ist doch, dass mit der Bürgerinitiative nichtöffentliche Gespräche geführt wurden. Das zeigt die Voreingenommenheit der Beteiligten. Ich dachte bisher, die Verwaltung behandle alle gleich.

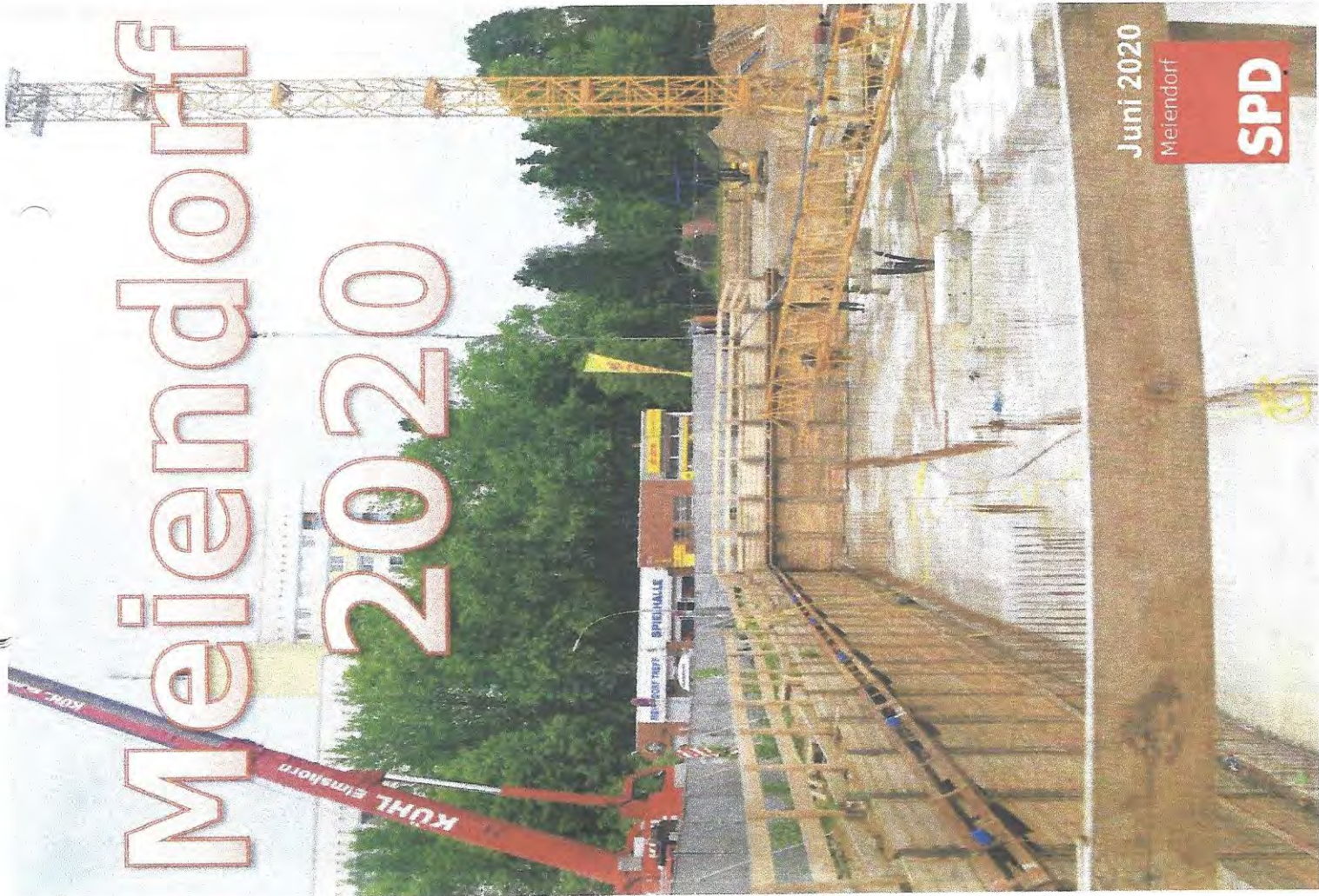
Nach dem Vorgenannten ist die Zeit noch nicht reif für einen Beschluss.

Mit freundlichen Grüßen

¹ Bei Berücksichtigung des Wohnhauses hinten.

Arb 2

Meiendorf 2020



Juni 2020

Meiendorf

SPD

Relikt aus dem letzten Jahrhundert - aus Zeiten, als noch die Männer arbeiteten, und die Frauen als Hausfrauen Kinder und Haushalt versorgten.

Heute möchten auch die Frauen in ihrem Beruf weiterkommen, und das funktioniert auch in Zeiten mit kostenlosen KITA-Plätzen, Schulbetreuungen bis 18.00h und wechselseitiger Betreuung.

Im Februar 2019 gab es einen wegweisenden Beschluss des Bundesgerichtshof (BGH): Der BGH hat erstmals geurteilt, dass das Wechselmodell nach heutiger Gesetzeslage von Familiengerichten angeordnet werden kann, auch dann, wenn ein Elternteil das Wechselmodell ablehnt. Ausgangslage für die Umgangsregelung sei im konkreten Einzelfall immer **das Kindeswohl**.

Aber, um endlich Klarheit zu schaffen muss das Gesetz für ein Wechselmodell standardmäßig im Bundestag eingebracht und verabschiedet werden. Und es müssen auch die dazugehörigen Bedingungen für beide Partner stimmen, wie Familienrecht, Steuererleichterungen, Melde-recht und geteiltes Kindergeld. Denn beide Partner haben in puncto Verpflegung, Erziehung und Wohnraum, dieselben Kosten.

Hoffen wir auf eine baldige Verabschiedung des Gesetzes, im Rahmen der Kinderrechte und zum Kindeswohl.

Inge Benthin

Meiendorf: Gewachsene Bereiche bleiben erhalten

1982 wurde der Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 aufgestellt, mit dem Gebiet zwischen Linckestraße, Ringstraße, Skalenweg, Nordlandweg, Deepenhorn und Leharstraße. Ziel war es – dem Willen der Bevölkerung entsprechend – den gewachsenen Charakter als Einzelhausgebiet zu erhalten.

Es wurden Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen erlaubt. Durch hintere Bebauung, höhere Bebauung und Blockinnenbebauung hat eine

Die SPD-Bundestagsfraktion hat den Beschluss des BGH in einer aktuellen Pressemitteilung begrüßt. Sie sieht sich durch den Beschluss in ihrem Bestreben bestätigt, an einer gesetzlichen Klarstellung zu arbeiten. Ziel der SPD-Bundestagsfraktion ist es im BGB ausdrücklich für Familienkerne die Möglichkeit zu verankern, das Wechselmodell anordnen zu können. Maßgabe dabei ist auch für die SPD, dass die paritätisch aufgeteilte Betreuung nachweislich für die Kinder die beste Lösung ist.

starke Verdichtung stattgefunden. Das war auch so gewollt!

In den letzten Jahren machten sich Investoren eine veränderte Auslegung des Baurechtes durch manche Gerichte zunutze und es entstanden „Einzelhäuser“ aus mehreren Gebäudeteilen bestehend mit bis zu 6 Wohnungen unter einem Dach.

Der rechtliche Trick, den einige Gerichte absegneten: Zwei Wohnungen pro Gebäudeteil statt pro Einzelhaus. So entstanden in der Realität große Gebäude, die wie Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser wirkten. Genau das sollte der Bebauungsplan aber verhindern!

Diese Entwicklung stieß in der Wohnbevölkerung weitgehend auf Unverständnis und Unmut, zumal kein bezahlbarer Wohnraum entstand, sondern sehr teure Eigentumswohnungen. Der SPD-Distrikt Meiendorf nahm das auf und lud die Bürger zu einer Informationsveranstaltung in die Aula der Stadtteilschule Meiendorf ein.

Etwa 250 nunmehr informierte Bürger machten ihrer Empörung über das Unterlaufen des gültigen Bebauungsplanes Luft. Es bildete sich alsbald die Bürgerinitiative „Meiendorf erhalten – Bebauungsplan beachten!“

Ihr traten über 700 Bürger aus dem Plangebiet bei.

Die SPD und die Grünen brachten als Koalitionäre im Bezirk einen Antrag ein, der die Verwaltung aufforderte den B-Plan so zu ändern, dass der Bau großer Gebäude, die dem Charakter des Gebietes entgegenstehen nicht mehr ermöglicht wird.

Nach vielen Gesprächen zwischen Verwaltung, Bürgerinitiative und Fachpolitikern ergab sich schließlich ein Kompromiss, der das angestrebte Ziel weitgehend realisiert.

Nunmehr sind für Gebäude Grundflächen unabhängig von der Grundstücksgröße vorgesehen. Die Größe der Grundflächen wurde nach dem aktuellen Bestand für jedes Grundstück ermittelt.

Danach wird es drei Kategorien geben: Bebaubare Fläche 175 m² (derzeit 78% der Grundstücke), bebaubare Fläche 225 m² (derzeit 13 %), bebaubare Fläche 275 m² (derzeit 4%). Hinzu kommen Terrassen bis zu 30 m² Grundfläche, wenn sie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Fahrwege und ebenerdige Stellplätze sind in gleicher Weise anzulegen. Für eingeschossige Gebäude gilt fortan eine Drempelhöhe von 1m. Wenn der Planungsausschuss im Bezirk in Kürze so beschließt, ist ein erhaltenswertes Gebiet in seiner Struktur gesichert!

Jens Rocksien