



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bebauungsplanänderungsverfahren Rahlstedt 78-Volksdorf 25

hier: Öffentliche Beteiligung gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuchs vom 14.08.2020
bis 31.08.2020, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7
des Baugesetzbuchs

Stellungnahmen zum Offenbachweg 25	2
1. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Offenbachweg, Eingegangen am 26.08.2020	2
2. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Offenbachweg und Ringstraße, Eingegangen am 28.08.2020.....	2
3. Stellungnahme, Offenbachweg, Eingegangen am 24.08.2020	9
4. Stellungnahme, Offenbachweg, Eingegangen am 31.08.2020	10
5. Stellungnahme, Offenbachweg, Eingegangen am 31.08.2020	12
Stellungnahmen zum Meiendorfer Weg 54-54c	17
6. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Wegzoll, Eingegangen am 28.08.2020	17
7. Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 26.08.2020	21
8. Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 31.08.2020	23

Stellungnahmen zum Offenbachweg 25

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Offenbachweg, Eingegangen am 26.08.2020		
1.1.	<p>In oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir gemäß beigefügter Vollmacht an, dass uns die Bewohnerin eines Gebäudes im Offenbachweg mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.</p> <p>Unsere Mandantin hat uns Ihr Schreiben vom 14. August 2020 mit der Bitte um Bearbeitung überlassen. Zunächst einmal habe ich eine Nachfrage: Sie räumen unserer Mandantin die Möglichkeiten zur Stellungnahme bis zum 31. August 2009 ein. Ich darf davon ausgehen, dass es sich dabei um einen Schreibfehler handelt und die Frist bis zum 31. August 2020 läuft. Diesbezüglich bitte ich um Bestätigung. Anderenfalls gehe ich davon aus, dass unsere Auffassung richtig ist und ein Schriftsatz, der innerhalb diese Zeitraums liegt, nicht verfristet ist.</p> <p>Darüber hinaus darf ich Sie darum bitten, dass Sie uns kurzfristig die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans nebst Begründung im derzeitigen Entwurfsstadium per E-Mail zu überlassen. Ohne diese Arbeitsgrundlage ist eine qualifizierte Stellungnahme nicht möglich</p> <p>Ferner bitten wir um Überlassung der Baugenehmigung für das benachbarte Grundstück (Offenbachweg 25). Wir haben berechtigten Anlass zur Einschätzung, dass die Nachbarin planwidrig gebaut hat und womöglich sogar von der Baugenehmigung abgewichen hat. Der planwidrige Zustand darf aber nicht durch eine Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans perpetuiert werden.</p>	<p>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegt ein Büroversehen vor, die Frist endete am 31.08.2020.</p> <p>Die erbetenen Planunterlagen wurden am 24.08.2020 dem Rechtsanwalt per E-Mail übermittelt.</p> <p>Eine Einsicht von Baugenehmigungen ist im Rahmen der Beteiligung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht möglich. Anträge auf Akteneinsicht sind beim für Baugenehmigungsverfahren zuständigen Fachamt Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt zu stellen.</p>
2. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Offenbachweg und Ringstraße, Eingegangen am 28.08.2020		
2.1.	<p>Wie bereits mit Schreiben vom 21. August 2020 mit Vorlage einer Vollmacht nachgewiesen, vertreten wir die rechtlichen Interessen von einer Eigentümerin, Offenbachweg in 22145 Hamburg.</p> <p>Mit beiliegender Vollmacht zeigen wir an, dass wir nunmehr auch die Eigentümer, Ringstraße, 22145 Hamburg, anwaltlich vertreten, denen 40 % des Eigentums Offenbachweg gehört.</p> <p>Mit Schreiben vom 14. August 2020, das die Eigentümerin am 15. August 2020 zugegangen ist, und Schreiben vom 17. August 2020,</p>	<p>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>welches den Bürger am 18. August 2020 zugegangen ist, räumen Sie unserer Mandanten die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 31. August 2009 ein. Da unsere Nachfrage im Schreiben vom 21. August 2020 soweit unbeantwortet blieb, dürfen wir davon ausgehen, dass die Stellungnahmefrist bis zum 31. August 2020 läuft.</p> <p>Darüber hinaus hatten wir Sie mit unserem Schreiben 21. August 2020 gebeten, den derzeitigen Stand des Bebauungsplanentwurfs nebst Begründung zur Verfügung zu stellen, weil ohne diese Arbeitsgrundlage eine qualifizierte Stellungnahme nicht möglich ist. In Ihren Beteiligungsschreiben vom 14./17. August 2020 war lediglich ein kleiner Ausschnitt des Planentwurfs aus der Fassung der bereits durchgeführten öffentlichen Auslegung sowie ein Ausschnitt der Anlage in der geänderten Fassung beigelegt.</p> <p>Mit E-Mail vom 24. August 2020 haben Sie uns den zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 mit dem offenbar aktuellen Stand der Planzeichnung zur Verfügung gestellt. Die zur Verfügung gestellte Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 ist im Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung überlassen worden.</p> <p>Ihren Beteiligungsschreiben sowie der überlassenen aktuellen Planzeichnung ist zu entnehmen, dass die Verordnung zur Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 für das Nachbargrundstück unserer Mandanten, das Grundstück Offenbachweg 25, erneut geändert werden soll. Die Eigentümerin des Grundstücks Offenbachweg 25 habe im Rahmen der öffentlichen Auslegung angegeben, dass die vorgenommene Einstufung nicht dem genehmigten und bereits errichteten Zustand entspricht. Im ersten Entwurf wurde das Gebäude in die Kategorie (B) mit einer absoluten Grundfläche von max. 225 m² eingestuft. Die erneute Prüfung habe nach der Einbindung der Nachbarigentümerin gezeigt, dass die genehmigte Grundfläche des Bestandsgebäudes mit dem Anbau zusammen 235 m² betragen. Demnach wäre das Gebäude entsprechend des genehmigten Bestandes nicht in die Kategorie (B), sondern in die Kategorie (C) = GR 275 m² einzustufen. Dies soll mit der Planänderung erfolgen.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten</p>	

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	nehmen wir zu dem geänderten Verordnungsentwurf zur Änderung über das Gesetz des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 anhand dieser Grundlagen wie folgt Stellung:	
2.2.	<p>Unsere Mandanten können und werden die geplante Änderung in die Kategorie (C) = GR 275 m² für das Nachbargrundstück Offenbachweg nicht akzeptieren. Durch die geplante Änderung werden unsere Mandanten unzumutbar beeinträchtigt. Sollte der Verordnungsentwurf mit der Kategorie (C) für das Nachbargrundstück Offenbachweg 25 beschlossen werden, führt dies zu einem Abwägungsfehler gemäß §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB, der im Rahmen eines Normenkontrollantrages gemäß § 47 VwGO zur Unwirksamkeit jedenfalls dieser Festsetzung führen wird. Unsere Mandanten könnten sich allenfalls dann mit der geplanten Änderung in die Kategorie (C) abfinden, wenn auch für ihr Grundstück eine Änderung in die Kategorie (C) erfolgt. Denn nur wenn das Grundstück unserer Mandanten - das anderenfalls zwischen zwei Grundstücken der Kategorie (C) liegen würde - ebenfalls entsprechend bebaut werden darf, kann eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeschlossen und dem Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG entsprochen werden (hierzu unter 1.). Unabhängig von der materiellen Rechtswidrigkeit dürfte die Beteiligung unserer Mandanten aufgrund dieser Änderung nicht den Anforderungen an eine eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB genügen, sodass der Bebauungsplan auch an einem formellen Fehler leiden würde (hierzu unter 2.).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe hierzu die weiteren Ausführungen.</p>
2.3.	<p>1. Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Die geplante Änderung für das Grundstück Offenbachweg 25 genügt nicht dem Gebot gerechter Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, setzt neben einer sachgerechten Entscheidung voraus, dass in die Abwägung all das an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Unbeachtlich sind nur Belange, wenn sie für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren oder wenn sie keinen städtebaulichen Bezug haben, geringwertig oder makelbehaftet oder solche sind, auf</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Öffentlichkeit wird im Bebauungsplanverfahren die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, um die dabei vorgetragenen Argumente in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 1 Absatz 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Der Plangeber erkennt das grundsätzliche Interesse von Eigentümern an der Beibehaltung des bisherigen Planungszustandes bzw. einer weiter über den bisherigen Bestand rei-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>deren Bestand kein schutzwürdiges Vertrauen besieht (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. April 2008 " 4 CN 1.07, juris Rn. 22). Des Weiteren darf die Bedeutung der Belange nicht verkannt und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen nicht in einer Weise vorgenommen werden, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (vgl. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 26. Januar 2018 • 1 MR 9/17, juris Rn. 135).</p> <p>Die Anforderung an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus den verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 2 Abs. 3 BauGB sowie - materiell-rechtlich - aus § 1 Abs. 7 BauGB; das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt wird oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, das zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p> <p>Der Bebauungsplan muss also ein Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange sein.</p>	<p>chende Bebauungsmöglichkeit an. 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>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>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 als das private Interesse an eine maximale bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Ebenso wurde die Beibehaltung des bisherigen Rechtszustandes höher gewertet. Letzteres war anlassgebend für die geänderte Einstufung des Grundstückes Offenbachweg 25.</p>
2.4.	<p>Vorliegend sind die Belange unserer Mandanten bereits nicht ermittelt und bewertet worden, sodass bereits ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB vorliegen dürfte. Unsere Mandanten sind bereits durch den vorhandenen Bestand auf dem Grundstück Offenbachweg 25 erheblich in der Ausnutzung Ihres Grund-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach dem bisher geltenden Planrecht – insbesondere der bisher festgesetzten GRZ von 0,4 zusammen mit den Baugrenzen wäre auf dem Grundstück Offenbachweg 25 bereits bisher</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>stücks beschränkt. Durch die geplante Änderung in die Kategorie (C) = GR 275 m² wird für das Nachbargrundstück eine noch stärkere Bebauung zugelassen. Mit dieser Ausweisung könnten – vorausgesetzt der für das Nachbargrundstück genehmigte Bestand beträgt tatsächlich 235 m² - weitere 40 m² Grundfläche überbaut werden, während für das Grundstück unserer Mandanten die Gebietskategorie (A) mit einer Grundfläche von nur 175 m² festgesetzt werden.</p> <p>Für das Nachbargrundstück Offenbachweg 25 sollen damit künftig 100 m² Grundfläche mehr überbaut werden dürfen als auf dem Grundstück unserer Mandanten. Dies wird offensichtlich einzig damit begründet, dass unsere Mandanten ihr Grundstück in der Vergangenheit (rechtswidrig) nicht ebenso stark bebaut hat.</p> <p>In Bezug auf die Bebauung des Nachbargrundstücks ist ebenfalls von einer fehlenden oder fehlerhaften Tatsachenermittlung auszugehen. Nach dem Wissen unserer Mandanten hat die Eigentümerin abweichend von den erteilten Baugenehmigungen gebaut. Es ist deshalb zum Nachteil unserer Mandanten zu befürchten, dass mit der Planänderung und der damit einhergehenden Vergrößerung der zulässigen Grundfläche eine nachträgliche Legalisierung erfolgen und unseren Mandanten die Möglichkeit genommen werden soll ihre Nachbarrechte geltend zu machen. Zur Überprüfung dieser Tatsachen werden wir eine Akteneinsicht in die Bauakte des Nachbargrundstücks beantragen. Die Änderung des Bebauungsplans darf nicht dazu führen, dass Schwarzbauten nachträglich legalisiert werden.</p> <p>Wie bereits angeklungen, werden unsere Mandanten durch die Nachbarbebauung bereits im gegenwärtigen Zeitpunkt erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung auf dem Grundstück Offenbachweg 25 ist bereits heute so massiv, dass eine ungestörte Grundstücksnutzung nicht möglich ist. Zu berücksichtigen ist im Rahmen der Abwägung weiterhin, dass auch auf der anderen Grundstücksseite unserer Mandanten eine Bebauung mit einer Grundfläche von ebenfalls bis zu 275 m² regelmäßig zugelassen werden soll.</p> <p>Die Ausweisungen würden mithin dazu führen, dass unsere Mandanten von überaus stark bebauten Grundstücken umgeben ist. Eine ungestörte Nutzung ihres Gartens als</p>	<p>eine Bebauung von ca. 260 m² möglich. Auch zukünftig wird die überbaubare Grundstücksfläche neben der festgesetzten Grundfläche GR durch die Baugrenzen und erforderliche Grenzabstände bestimmt.</p> <p>Die Einstufung des Grundstückes Offenbachweg 25 in die Kategorie (C) erfolgt auf der Grundlage einer erteilten Baugenehmigung. Der Bebauungsbestand auf dem Grundstück war hier nicht maßgeblich. Insofern entsteht durch das Planänderungsverfahren auch keine Legalisierung nicht genehmigter Bauungen.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung einer auf der Grundlage des bisherigen Planrechts genehmigten Bebauung kann inhaltlich nicht nachvollzogen werden, da die bisher festgesetzte GRZ von 0,4 der Regelobergrenze gemäß § 17 BauNVO entspricht. Auch kann nicht nachvollzogen werden, weshalb der Garten der Mandantin durch in einer offenen Einfamilienhausbebauung nicht mehr nutzbar sei.</p> <p>Ein Ermittlungsausfall besteht daher nicht und ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB liegt somit auch nicht vor.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Rückzugsbereich wird dann überhaupt nicht mehr möglich sein; erst recht dann nicht, wenn die Nachbareigentümerin Offenbachweg 25 noch weitere 40 m² der Grundfläche bebaut.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen der Planung zulasten unserer Mandantin haben Sie bisher offensichtlich überhaupt nicht ermittelt oder in die Abwägung eingestellt, sodass ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB offensichtlich ist. Zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehören neben der unmittelbaren Betroffenheit des Grundeigentums auch die aus seiner Nutzung resultierenden Interessen.</p>	
2.5.	<p>Die Benachteiligung unserer Mandanten lässt sich auch nicht rechtfertigen. Die für die Gebietsausweisung vorgesehene Fläche des Nachbargrundstücks Offenbachweg 25 entspricht in der Größe dem Grundstück unserer Mandanten, sodass auch vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Gleichbehandlung nicht erkennbar ist, mit welcher Begründung hier so erhebliche Unterschiede in der Bebaubarkeit gemacht werden. Allein vor dem Hintergrund, dass die Nachbareigentümerin ihr Grundstück in der Vergangenheit - möglicherweise sogar rechtswidrig - stärker bebaut hat, kann die Ungleichbehandlung jedenfalls nicht rechtfertigen.</p> <p>Im Ergebnis wird die geplante Änderung der Kategorie (B) in Kategorie (C) einer gerichtlichen Normenkontrolle vor dem OVG Hamburg nicht standhalten. Die aus der für die Nachbargrundstücke geplanten Festsetzung resultierenden Beeinträchtigungen sind derart unzumutbar, dass eine Abwägung zu Lasten unserer Mandanten und zugunsten der getroffenen Festsetzungen keinen Bestand haben wird. Die Belange unserer Mandanten sind nicht nach Ihrer objektiven Gewichtung in die getroffene bzw. geplante Änderungsfestsetzung einbezogen worden, sodass ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB festzustellen sein wird.</p> <p>Unsere Mandanten können sich jedoch vorstellen, die geplante Änderung zu akzeptieren, wenn dann auch für ihr Grundstück die Kategorie (C) festgesetzt wird. Anderenfalls kündigen wir für unsere Mandanten bereits jetzt an, die Änderungsverordnung auf ihre Rechtmäßigkeit vor dem OVG Hamburg überprüfen zu lassen. Für das Grundstück der Nachbarin wäre eine Festsetzung der Kategorie (B) auch selbst dann möglich, wenn dies hinter dem ge-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Entsprechend der differenzierten Bestandsituation der betroffenen Grundstücke wurden drei unterschiedliche Grundflächen-Kategorien festgesetzt, die im Regelfall unter Beachtung der Interessen der Eigentümer jeweils auch eine maßvolle bauliche Erweiterung des Bestandes ermöglichen. Hierzu wurden die überbauten Grundflächen der Bestandsbebauung ermittelt. 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 Bauungsplanakte bei.</p> <p>Die Festsetzung unterschiedlicher Grundflächen ist zur Sicherung städtebaulich unterschiedlich ausgeprägter Strukturen und Maßstäbe zwingend erforderlich. Sie widerspricht nicht der Verhältnismäßigkeit noch dem Gleichbehandlungsgrundsatz, da die Festsetzung unter Anwendung gleicher städtebaulicher Grundsatzüberlegungen erfolgt und jeweils auf unterschiedliche Bestandssituationen trifft.</p> <p>Eine Änderung der Einstufung des Grundstücks der Mandanten wäre dagegen mit diesen Planungsgrundsätzen nicht vereinbar und wird daher nicht vorgenommen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nehmigten Bestand zurückbleibt, weil die derzeitige genehmigte Bebauung Jedenfalls bestandsgeschützt wäre.</p>	
2.6.	<p>2. Fehlende erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</p> <p>Voraussichtlich genügt die erneute Beteiligung unserer Mandanten nicht den Anforderungen des § 4a Abs. 3 BauGB. Sie haben von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB Gebrauch gemacht und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme von regelhaft einem Monat auf zwei Wochen verkürzt.</p> <p>Eine angemessene Verkürzung kann nach der Rechtsprechung - anders als die in § 3 Abs. 3 S. 2 BauGB 1998 vorgesehene Untergrenze von zwei Wochen – grundsätzlich auch eine kürzere Frist als zwei Wochen sein.</p> <p>Vorliegend ist jedoch zu beachten, dass die mit den Beteiligungsschreiben vom 14. bzw. 17. August 2020 zur Verfügung gestellten Unterlagen für eine qualifizierte Stellungnahme nicht ausreichend waren. Aus den beigefügten Darstellungen ist nicht ersichtlich, ob sich die geplante Änderung in die Kategorie (C) auf das gesamte Nachbargrundstück oder nur den straßenseitigen Grundstücksteil - ohne das Gebäude Offenbachweg 25c - beziehen soll.</p> <p>Die vollständigen Entwurfsplanungen (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans und die Planbegründung) haben Sie unseren Mandanten bzw. uns als Prozessbevollmächtigte erst mit E-Mail vom 24. August 2020 zur Verfügung gestellt. Ob eine Frist von einer Woche ausreichend ist, ist in jedem Fall zweifelhaft. Die Frage, ob die verkürzte Frist angemessen ist, unterliegt jedoch der vollen gerichtlichen Überprüfung, weil der Begriff der Angemessenheit einen unbestimmten Rechtsbegriff darstellt.</p> <p>Darüber hinaus liegt die erforderliche erneute öffentliche Bekanntmachung der hiesigen erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB nicht vor, sodass nicht beurteilt werden kann, ob jedenfalls die Bekanntmachung den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Auch dies wird gegebenenfalls in einem nachfolgenden Normenkontrollverfahren zu klären sein.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Dem Anschreiben lag ein Lageplan bei, der sowohl das Grundstück Offenbachweg 25 als auch das der Mandanten vollständig abbildet. Die Abgrenzungslinie zwischen den Kategorien ist vorhanden und es ist auch der Buchstabe (A) abgebildet, so dass erkennbar ist, dass die Kategorie gegenüber der öffentlichen Auslegung nicht verändert wurde. Dies wird ebenfalls aus dem Text erkennbar.</p> <p>Den Anschreiben lag die Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 bei. Eine Änderung der Begründung wurde nicht vorgenommen, so dass gegenüber zur Öffentlichen Auslegung die notwendigen Unterlagen vorlagen.</p>
2.7.	<p>Nach alledem steht fest, dass die Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 an einem schwerwiegenden</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu unter den Punkten 2.3</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Abwägungsfehler gemäß § 1 Abs. 7 BauGB leiden wird, wenn für das Nachbargrundstück die Kategorie (C) festgesetzt wird, ohne dass die berechtigten Interessen unserer Mandanten hinreichend berücksichtigt werden. Eine Berücksichtigung der Interessen unserer Mandanten ist in zwei unterschiedlichen Wegen möglich: Entweder verbleibt es bei der Kategorien (B) für das Nachbargrundstück Offenbachweg 25 oder für das Grundstück unserer Mandanten wird ebenfalls die Kategorie (C) festgesetzt. Der derzeitige Planungsstand benachteiligt unsere Mandanten Jedenfalls unangemessen nachteilig.</p> <p>Bitte halten Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens und über Ihr Abwägungsergebnis bezüglich der hiesigen Stellungnahme informiert.</p>	bis 2.6
3. Stellungnahme, Offenbachweg, Eingegangen am 24.08.2020		
3.1.	<p>Seit 2016 bin ich mit Ihrer Behörde im persönlichen wie auch schriftlichen Dialog. Der schriftliche Part sind Ihren Kolleginnen und Kollegen aus dem Fachamt Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt bekannt. Mehrmals habe ich meine Bedenken zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahme geäußert und auf Ungereimtheiten hingewiesen. Mir liegen Kopien der Baupläne aus 2015 vor. Die heutige Bauausführung entspricht m.E. nicht der damals erteilten Genehmigung. Zuletzt wurde sogar ein Baustopp für den Ausbau der oberen Etage verhängt (Balkon).</p> <p>Es wurde festgelegt, dass im Bestandshaus EG und 1.OG wie auch im Anbau EG und 1.OG nur jeweils 2 Wohneinheiten, also insgesamt 4 Wohneinheiten genehmigt sind. Normalerweise kann man bei einer Wohneinheit von einer Nutzung durch 3, max. 5 Personen, bei entsprechender Größe der Wohneinheit, ausgehen.</p> <p>Mit E-Mail vom 1.10.18 [aus dem Fachamt Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt , Bezirksamt Wandsbek] wurde das auch nochmals bestätigt:</p> <p>Zitat: „... dass genau 4 Wohneinheiten insgesamt genehmigt sind, da gem. B-Plan 2 WE pro Gebäude zulässig sind. Frau Dr. Reitz weiß auch, dass sie keine zusätzlichen Wohneinheiten im Keller oder im Spitzbogen herstellen darf...“</p>	<p>Die Ausführungen zu einem Baugenehmigungsverfahren werden nicht kommentiert.</p> <p>Einzelne Fragestellungen eines Baugenehmigungsverfahrens sind nicht Gegenstand diese Bebauungsplanänderungsverfahrens</p> <p>Maßgeblich für die Einstufung des Baugrundstückes Offenbachweg 25 ist die genehmigte Grundfläche für das besagte Gebäude. Bei der Überprüfung anhand der Bauakte zeigte sich, dass die genehmigte Grundfläche des Bestandsgebäudes und dem Anbau zusammen 235 m² betragen. Demnach ist das Gebäude entsprechend in die Kategorie (C) mit GR 275 m² einzustufen. Die in der Fassung zur öffentlichen Auslegung noch vorgesehene Kategorie (B) mit max. 225 m² entspricht nicht dem vorhandenen genehmigten Bestand.</p> <p>Die Zulässigkeit der Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Hier sind auch weiterhin zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.</p>
3.2.	<p>Der Einwander lehnt die Änderung der Einstufung von (B) nach (C) ab.</p> <p>Sollte eine Einstufung in die Kat. C erfolgen,</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Einstufung des Baugrundstückes</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ist die Befürchtung, dass doch eine Nutzung sowohl des Kellers als auch des Spitzbodens als Wohnung / Wohngemeinschaftszimmer erfolgen wird, was auch bereits durchgeführte Baumaßnahmen, soweit aus unserer Wohnung ersichtlich (Bad, Gerüst, Balkon), erklären würde.</p> <p>Wohl aus taktischen Gründen hat die Eigentümerin im Anbau aus den ursprünglichen 2 Wohneinheiten deshalb Wohngemeinschaften deklariert, die ihr die Möglichkeit bieten, jede Etage mit ihren jeweils 4 Zimmern und ggf. je 2 Bewohnern pro Zimmer zu belegen. Weiterhin versucht sie, das Dachgeschoss wie auch den Keller zusätzlich als Wohnfläche zu nutzen.</p>	<p>Offenbachweg 25 siehe 3.1.</p> <p>Die Zulässigkeit der Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude steht in keinem Zusammenhang mit der zukünftig zulässigen Grundfläche. Im Übrigen Siehe auch hierzu 3.1.</p>
3.3.	<p>Würde ich der Änderung zustimmen, kämen zu den momentan in Ihrem Schreiben vom 14.8.20 ausgewiesenen 235 m² weitere 40 m² hinzu, die zu einer zusätzlichen Verdichtung führen würden. Außerdem würden mit einer Zustimmung auch meine Einwände aus der Vergangenheit keinen Bestand mehr haben. Ich betone nochmals, dass ich an meinen, der Behörde bekannten, Einwänden weiterhin festhalte. M.E. ist außerdem die Baulinie bereits jetzt überschritten.</p> <p>Ungeachtet dessen ist die Nutzung des jetzigen Bestands- und Anbaues mehr als grenzwertig. Sie entspricht m. E. in keinster Weise der von Amts wegen gewollten Nutzung, auch nicht im Zuge der Nachverdichtung. Aus den Erfahrungen und Erkenntnissen der letzten Jahre drängt sich leider die Vermutung auf, das ökonomische und nicht immer die erklärten humanen Gründe Entscheidungsträger waren.</p> <p>Gerne höre ich umfassend in dieser Angelegenheit wieder von Ihnen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine vollständige Ausschöpfung der zukünftig zulässigen Grundfläche ist aufgrund der weiterhin gültigen Baugrenzen und der festgesetzten offenen Bauweise auf dem vorhandenen Grundstück vorbehaltlich einer Prüfung in einem Baugenehmigungsverfahren wenn nur geringfügig möglich.</p> <p>Durch die beabsichtigte Änderung wird die Einhaltung der bestehenden Genehmigung für das besagte Grundstück nicht in Frage gestellt.</p>
4. Stellungnahme, Offenbachweg, Eingegangen am 31.08.2020		
4.1.	<p>Vielen Dank für die Informationen bzgl. der Änderungen des o.g. Bebauungsplans und der Möglichkeit der Stellungnahme dazu, welche ich nachfolgend fristgerecht nutzen möchte.</p> <p>An dieser Stelle möchte ich vorab sagen, dass ich die Bestrebungen und Intentionen der Änderungen zum Bebauungsplan zur Sicherung der ursprünglichen Charakteristik der Nachbarschaft und des Stadtteils Meiendorf richtig finde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzliches städtebauliches Ziel des Plangebers ist, die typische prägende Einfamilienhausstruktur zu sichern.</p>
4.2.	<p>Als direkter Nachbar der Bebauung Offenbachweg 25 habe ich starkes Interesse, dass</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>eine ordentliche Umsetzung der Planungsziele der Bauleitplanung und des geltenden Planrechts erfolgt. Es ist offensichtlich, dass Bebauungen wie der Offenbachweg 25 Anstoß der Bestrebungen sind, eine Rechtssicherheit des ursprünglichen Planungsrechts zu schaffen.</p> <p>Mir ist bekannt, dass es neben der hier geschilderten baurechtlichen Thematik noch weitere Streitigkeiten gibt und ich erlebe als direkter Nachbar unmittelbar die ungewöhnliche Entwicklung des Bauvorhabens ohne eine ordentliche Fertigstellung in Aussicht zu haben. Ich habe dazu bereits mehrfach um Auskunft bei der zuständigen Sachbearbeitung gewünscht und sehe insgesamt die bauliche Entwicklung des Offenbachweg 25 als äußerst kritisch.</p> <p>Bezugnehmend auf die Stellungnahme, dass die Eigentümerin des Offenbachweg 25 ihr Grundstück in Kategorie (C) (gemäß §2 Absatz 5.2. Nummer 11 des Entwurfes der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25) eingeordnet haben möchte, um möglicherweise die zu Unrecht realisierte und ggf. auch genehmigte Grundfläche, Kubatur und Bebauung zu heilen, sehe ich diesen Vorstoß unbegründet und möchte diesem entsprechend widersprechen. Da die Eigentümerin des Offenbachweg 25 sicherlich auf Gleichbehandlung plädiert, möchte ich darauf hinweisen, dass eine Gleichbehandlung bei Unrecht nicht anzuwenden ist. Die Bebauung des Offenbachweg 25 entspricht nach Ausführung, Umfang und Erscheinung nicht der Charakteristik des Stadtteil Meiendorf. Um diese Situation für mich weiter bewerten und verstehen zu können, bat ich bereits entsprechend um Einsicht in den Genehmigungsprozess.</p> <p>Ich sehe die Bauleitplanung und zuständigen Behörden weiterhin in der Pflicht dafür Sorge zu tragen, dass die baurechtlichen Vorgaben und Ziele des Bebauungsplans (siehe Auszug nachfolgend) <i>„...gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten und auf Dauer zu schützen ... Durch Festsetzungen im Bebauungsplan soll die sich abzeichnende unkontrollierte städtebauliche Entwicklung verhindert werden.“</i> eingehalten werden.</p> <p>Im vorliegenden konkreten Fall Offenbachweg 25 ist genau zu prüfen, welche Abweichungen, Überschreitungen und unrechtmäßigen Be-</p>	<p>Siehe hierzu auch unter Punkt 3.1.</p> <p>Dem städtebaulichen Planungsziel eines Erhalts der typischen prägenden Baustruktur, wie es bereits durch die Planung von 1982 formuliert worden ist, soll mit zukünftig geeigneteren Festsetzungen und unter Berücksichtigung u.a. der Belange der Grundeigentümer begegnet werden.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bauungen vorliegen. Hierbei sind insbesondere die realisierte Fläche, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Anzahl und Unterbringung der Wohneinheiten, Nutzung von Obergeschoss und Souterrain, sowie auch die Außenanlagen und Stellplatzsituation in Abgleich mit den geforderten baurechtlichen Anforderungen zu bringen.</p> <p>Ich möchte darum bitten, dass mit aller Sorgfalt und Berücksichtigung der Ziele einer städtebaulichen Entwicklung, das Bauvorhaben Offenbachweg 25 weiter geprüft wird und bei vorliegender materiellen Illegalität entsprechende Beschränkungen der Nutzung, Rückbauverfügungen oder gar Abbruchverfügungen ausgesprochen werden. Auch hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und Konsequenzen die mit einer Duldung solcher Bauvorhaben möglicherweise einhergehen und weiterhin klar definierte Bauanforderungen (wie jetzt mit der Änderung des B-Plan geplant) erschweren, ist eine strikte und konsequente Umsetzung der Bauvorgaben wünschenswert.</p>	
4.3.	<p>Ich würde mich freuen, in den Prozess der baulichen Entwicklung des Offenbachweg 25 eingebunden zu werden und hoffe, dass die Änderung des Bebauungsplans erfolgt und das wunderschöne Meiendorf durch eine gesunde Stadtentwicklung so erhalten bleibt, wie wir es bislang kennengelernt haben. An dieser Stelle würde ich gerne um Auskunft bitten in welche Kategorie unser Grundstück eingeordnet wurde.</p>	<p>Die Schlussbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück des Einwenders liegt im Bereich der Kategorie (A) mit einer GR von 175 m².</p>
<p>5. Stellungnahme, Offenbachweg, Eingegangen am 31.08.2020</p>		
5.1.	<p>In dem o.g. Schreiben teilen Sie mit, dass sie die Bebaubarkeit im Offenbachweg 25 auf C hochstufen, jedoch nichts zu den ganzen anderen Punkten meiner Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplans vom 9.4. 2020. Mündlich teilten Sie mir mit, dass diesen nicht entsprochen würde.</p> <p>Dazu bitte ich zu jedem Punkt um inhaltliche Stellungnahme, warum dem nicht entsprochen wurde und erhalte diese Einsprüche aufrecht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erforderlich. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.</p> <p>Das Ergebnis zu den abgegebenen Stellungnahmen wird nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens mitgeteilt. Erst mit Feststellung der Bebauungsplanänderung ist auch die Abwägung abgeschlossen und steht das Ergebnis fest.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.2.	<p>Im Nordlandweg 47 wird die Bebaubarkeit des Grundstückes durch die Einstufung als A Grundstück extrem gemindert. Dass ich dort weitere Wohnungen auch im vorderen Baufeld bauen möchte, hatte ich bereits mit einer Bauvoranfrage 2017 deutlich gemacht und zudem letztes Jahr dem Stadtgrün aufgetragen, einen dort neu gepflanzten Baum so zu verpflanzen, dass er eine zukünftige Baustelleneinfahrt nicht blockieren würde. Nebendran ist eine C Bebauung und auf der anderen Seite wird der gesamte vordere Grundstücksbereich von einem Bauunternehmer als Lager für seine Firma genutzt. Die Bushaltestelle liegt gleich daneben. Das Bestandgebäude wurde gerade erst aufwändig für Mietwohnungen saniert und weitere Mietwohnungen sollten folgen. Sie greifen mit dieser Entscheidung empfindlich in mein Eigentum und meine Planungen ein und reduzieren die Bebaubarkeit dort, obwohl gerade die Lage an einer großen Straße und gegenüber von dreigeschossigen Wohnungen gerade für eine C Bebauung sehr geeignet ist. Dort sind 30, Baufeld, die mit diesem Beschluss dann nicht mehr weiter bebaut werden könnten bei einem 1280 qm großen Grundstück. Ich bitte nochmals um Einstufung als Y, mindestens aber als C.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderung zum Offenbachweg 25.</p> <p>Gem. der Analyse des Grundstückes verfügt das Gebäude Nordlandweg 47 über eine Grundfläche von ca. 107 m². Es ist somit eindeutig der Kategorie (A) mit einer GR von 175 m² zuzuordnen.</p> <p>Die Einstufung in die verschiedenen Kategorien (A), (B) und (C) erfolgt an Hand der vorhandenen ausgeübten überbauten Grundfläche der Hauptgebäude.</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> <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 maßstab-</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>sprengende Gebäudekubaturen führen. Deswegen findet die Festsetzung (Y) nur Anwendung, wenn bereits im Bestand grenzständige Doppelhäuser befinden.</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme der Einwenderin vom 09.04.2020 unter dem Punkt 4.4.</p>
5.3.	<p>In der Von Suppe Str. 37/37D halten Sie an der Einstufung nach B d.h. 225 qm fest, obwohl diese bereits jetzt durch den Bestand überschritten ist. Bei den Ihnen genannten Zahlen wurde vergessen, einige Flächen einzuberechnen, die zwar auf der Flurkarte nicht eingezeichnet sind, die jedoch fest zur Gebäudeumrandung gehören und daher mitberechnet werden müssen, wenn es um die Flächen geht:</p> <p>Die fest von WU Beton umschlossene Tiefhofterrasse von $2,25 \times 9,92 = 24,8$ qm</p> <p>Die fest einbetonierte Nebenausgangstreppe ($1,34 \times 3,72$) = 4,84 qm</p> <p>d.h. der Neubau hat allein bereits $156 + 25 = 186$ qm</p> <p>Das Bestandshaus hat eine Grundfläche von 65 qm,</p> <p>Zusammen fest betonierte und mit dem Haupthaus nicht abtrennbare Flächen 251 qm. Zusätzlich Terrassenflächen von ca. 20 qm</p> <p>Daher bitte ich diesbezüglich nochmals um die Einstufung als „C“- Grundstück.</p> <p>Ansonsten könnte Ja bei einer Erneuerung des vorderen Hauses dort nur ein Mini-Stadthaus von nur 40 qm Grundfläche gebaut werden, welches unwirtschaftlich wäre in allerhöchstem Maße und dem Stadtbild auch nicht zuträglich wäre.</p> <p>Damit das vordere alte Haus aus 1910 überhaupt irgendwann erneuert werden kann, ist die durch die Einstufung als B vorgenommene auf C zu lindern, ansonsten würden Sie ja den bestehenden Bestand und damit bereits genehmigten Wohnraum aktiv bei der Nachbebauung vernichten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderung zum Offenbachweg 25.</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme der Einwenderin vom 09.04.2020 unter den Punkten 4.1 – 4.3.</p>
5.4.	<p>Durch die durchgeführten Planänderungen wird die Bebaubarkeit der Grundstücke in Meindorf im Neuen B-Plan zudem weiter eingeschränkt und damit die Wohnraumnot in Hamburg Ignoriert. Dies geschieht zudem In frauenfeindlicher, Alleinerziehendenfeindlicher, unökologischer, Zuziehende ausgrenzende</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme der Einwenderin vom 09.04.2020 u.a. unter den Punkten 4.14, 4.17, 4.27, 4.33, 4.58, 4.62 sowie zu den Zielen der Hamburgischen Bürgerschaft unter</p>

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und unsozialer Weise und führt zur Ghettobildung, die angeblich ja vermieden werden soll. Eine gesunde Durchmischung der Bevölkerung, die auch die gegenseitige Verständnis, das Miteinander und Toleranz fördert, wird durch Setzungen des B Plans verhindert, statt diese zu fördern. Durch die noch stärkere Einschränkung der Bebauung und zusätzlich ja sinnvolle Mietpreisbremsen und Mietenspiegel wird damit die Schaffung von Mietwohnraum in diesem Stadtteil geradezu unmöglich gemacht, auch bei den besten Absichten.</p> <p>Dies entspricht nicht dem erklärten politischen Willen der Hamburger Bürgerschaft wie auch der Bundesgesetzgebung, die die Förderung von Mietwohnraum in den Städten mit Steuererleichterungen fördern wollen.</p>	den Punkten 4.32 4.51.
5.5.	<p>Durch die 2 WE Klausel werden weitere Grundsätze der städtischen wie auch der Bundespolitik mit Füßen getreten, da dieses Regelung desintegrativ wirkt, Alleinerziehende und Alleinlebende oder Übriggebliebene aus dem abgestammten Stadtviertel vertreiben würde, Mieter im allgemeinen und damit auch Zuziehende aus diesem Stadtteil fernhält. Zudem ist Mehrgenerationenwohnen (Wir sprechen von 3-4 Generationen bei durchschnittlichem Lebensalter von 78-80) auf diese Art und Weise nicht möglich, denn dafür reicht eine „Einliegerwohnung“ mitnichten aus. Das sind leider Feigenblatterklärungen der entsprechend Verantwortlichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme der Einwanderin vom 09.04.2020 u.a. unter den Punkten 4.6.3, 4.9, 4.12, 4.17, 4.43.</p> <p>Im Übrigen regelt das Planrecht nicht, wie viele Generationen in einer Wohneinheit leben können.</p>
5.6.	<p>Ich habe auch kein Verständnis dafür, dass der B-Plan weiterhin sehr unökologische Dachformen vorschreibt, bzw. ökologischere damit verbietet und damit klimaschädliches Bauen verlangt, obwohl die Klimaziele in D ebenfalls von der Hamburger Politik mitgetragen werden und nur eingehalten werden können laut Frau Dr. Merkel, wenn sich auch beim Hausbau noch einiges tut.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme der Einwanderin vom 09.04.2020 u.a. unter den Punkten 4.20, 4.48 bis 4.52.</p>
5.7.	<p>Weder haben Sie ein ökologisches Gutachten noch ein Gutachten der Sozialverträglichkeit und der Geschlechtergerechtigkeit vorgelegt, die ebenfalls nicht gegeben ist. Wenn die Politik öffentlich die Gendergleichstellung und die gleiche Teilhabe am öffentlichen Leben auch durch Anerkennung der CEDAW Konvention ja explizit betont, andererseits aber B-Pläne zulässt, die klar ausgrenzende Wirkung haben, so ist das im Widerspruch zu geltenden Rechtsnormen oder wie Indiander sagen würden: „Sprechen mit gespaltener Zunge“.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme der Einwanderin vom 09.04.2020 u.a. unter den Punkten 4.17, 4.19, 4.20 und 4.30.</p>

Rahlstedt 78-Volksdorf 25 1. Änderung - Abwägungstabelle

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.8.	<p>Den Worten der Politiker*innen sollten bitte auch entsprechende Taten der Behörden und Planungsausschüsse folgen, auch im B Pan Rahlstedt 78 /Volksdorf 25!</p> <p>Ich halte an sämtliche Begründungen meiner Stellungnahme vom 9.4. 2020 fest und bitte um inhaltliche Befassung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme der Einwenderin vom 09.04.2020 unter den Punkten 4.</p>

Stellungnahmen zum Meiendorfer Weg 54-54c

6. Stellungnahme, über Rechtsanwalt, Wegzoll, Eingegangen am 28.08.2020		
6.1.	<p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Pusbackstraße 59, Flurstück 5522, Gemarkung Meiendorf.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 sind rechtswidrig und verletzen subjektive Rechte unserer Mandantin.</p> <p>Sollte die Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 in Kraft treten, würde ein Normenkontrollverfahren unserer Mandantin Erfolg haben. Der aktuelle Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 wird seitens unserer Mandantin Insbesondere aus folgenden Gründen beanstandet:</p>	<p>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Rahmen der Änderungen vorgesehen Festsetzung sind nicht rechtswidrig.</p>
6.2.	<p>1. Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 verstößt gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Maßgeblich ist die planerische Konzeption der Gemeinde (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.09.2002, BVerwGE 117, 58; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.01.2006, 2 A 7.05). Grundsätzlich darf die Gemeinde die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht vorschieben, um bestimmte private Interessen zu befriedigen (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, 4 NB 8.90; BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, 4 BN 15.99; BVerwG, Urteil vom 14.07.1972, IV C 8,70; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 1 BauGB, Rn 34).</p> <p>Auf Seite drei der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 heißt es wörtlich:</p> <p><i>„Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 sind Bauvorhaben der letzten Jahre, die den früheren Planfestsetzungen ggf. weitergehend entsprechen. Jedoch der ursprünglichen städtebaulichen Intention des Bebauungsplans zuwider laufen.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Um den Erhalt und städtebaulich geregelte Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur zu si-</i></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 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>

<p><i>chern, wird durch die Änderung des Bebauungsplans die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) 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 maßstabsprenkende, großformatige Bebauungen geschützt werden. Zur Unterstützung und im Sinne dieser Zielrichtung werden zudem weitere Ergänzungen oder Änderungen von Festsetzungen vorgenommen.“</i></p> <p>Tatsächlich dient der Bebauungsplan jedoch lediglich den privaten Interessen einzelner Grundstückseigentümer, die bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechts ihr Grundstück baurechtlich umfassend genutzt haben. Zudem gibt es eine eklatante, sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung zwischen den Grundstückseigentümern, wie beispielsweise zwischen den Eigentümern des Grundstücks Meiendorfer Weg 54-54c und den Eigentümern der Grundstücke Pusbackstraße 51, 61-61a und Pusbackstraße 53-59, die im Hinblick auf die formulierten Ziele der Planänderung ohne sachlichen Grund ungleich im Rahmen dieser Änderungsplanung eingestuft werden.</p> <p>Damit verfolgt der Plangeber eine Bauleitplanung ausschließlich zugunsten einzelner Grundstückseigentümer. Eine derartige Bauleitplanung widerspricht bereits den Grundgedanken der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich als unzulässig eingestuft (vgl. in diesem Zusammenhang BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, 4 BN 8.90; BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, 4 BN 1S.99; OVG Lüneburg, Urteil vom 06.12.1989, 6 K 16,21/89).</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat klargestellt, dass die Bauleitplanung nicht vorgezogen werden darf, um privaten Interessen zu dienen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.12.2009, 4 BN 13.09; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § I BauGB, Rn 34). Hinzukommt, dass das definierte Planungsziel durch die getroffenen Festsetzungen gar nicht sachgerecht und unter Beachtung von Art. 3 GG umgesetzt wird.</p> <p>Der Plangeber verkennt, dass diejenigen</p>	<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 maßstabsprenkenden 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 maßstabsprenkende, großformatige Bebauungen geschützt werden.</p> <p>Die Festsetzung unterschiedlicher Grundflächen ist zur Sicherung städtebaulich unterschiedlich ausgeprägter Strukturen und Maßstäbe zwingend erforderlich. Sie widerspricht nicht der Verhältnismäßigkeit noch dem Gleichbehandlungsgrundsatz, da die Festsetzung unter Anwendung</p>
---	---

	<p>Grundstückseigentümer bevorzugt werden, deren bauliche Entwicklung Ausgangspunkt und Motivation zur Änderung des Bebauungsplanes war.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen scheidet die Änderung des Bebauungsplanes bereits auf der Stufe der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.</p>	<p>gleicher städtebaulicher Grundsatzüberlegungen erfolgt und jeweils auf unterschiedliche Bestandssituationen trifft.</p>
<p>6.3.</p>	<p>2. Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, da die im Bebauungsplan vorgenommene Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht zutreffend erfolgt ist. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB muss dem Bebauungsplan eine sachgerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange zugrunde liegen (vgl. in diesem Zusammenhang VGH Mannheim, Urteil vom 19.07.2011, 5 S 2718/09).</p> <p>Die fehlerhafte Abwägung nach Maßgabe der vorgenannten Vorschrift verletzt unsere Mandantin in ihren Grundrechten aus Art. 14 Abs. 1 GG, da es durch die Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 zu schwerwiegenden Eingriffen in die Baufreiheit unserer Mandantin und zu einer offensichtlichen Ungleichbehandlung im Hinblick auf die Eigentümer des Grundstücks Meiendorfer Weg 54-54c sowie des Grundstücks Pusbackstraße 61-61a und weiteren Eigentümern im Plangebiet kommt.</p> <p>Selbst wenn dem Plangeber beim Erlass von Bebauungsplänen ein sogenanntes Planungsermessen zukommt, welches nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle unterliegt, heißt es nicht, dass der Plangeber ohne Rücksicht auf private Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer Planungen umsetzen darf (vgl. In diesem Zusammenhang BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, BVerwGE 34, 301).</p> <p>Ein möglicher Abwägungsfehler kann dabei sowohl in einer Verletzung des nunmehr als Verfahrensnorm ausgestalteten Gebot der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB gesehen werden, als auch in einer Nichtbeachtung der inhaltlichen Anforderungen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB (OVG Koblenz, Urteil vom 23.02.2011, 8 C 10696/10).</p> <p>Inhaltlich stellt das Abwägungsgebot Anforderungen sowohl an den Abwägungsvorgang als</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Öffentlichkeit wird im Bebauungsplanverfahren die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, um die dabei vorgetragene Argumente in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 1 Absatz 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Der Plangeber erkennt das grundsätzliche Interesse von Eigentümern an der Beibehaltung des bisherigen Planungszustandes bzw. einer weiter über den bisherigen Bestand reichende Bauungsmöglichkeit an. 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>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 Bauungsstruktur. Die weiteren Einstufungen in die Kategorie (B) und (C), also mittelgroßer Grundflächen im Bestand, mit insgesamt 17 % haben einen deutlich niedrigeren Anteil.</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</p>

<p>auch an das Abwägungsergebnis. Über die Forderung zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials hinaus erweist sich die Abwägung aus materiell-rechtlichen Gründen dann als fehlerhaft, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht (ständige Rechtsprechung des BVerwG, Urteil vom 14.02.1975, IV C 21.74, BVerwGE 48, 56).</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 2 des Entwurfs der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 ist für das Grundstück unserer Mandantin eine Ausweisung mit dem Buchstaben (A) und gemäß § 2 Abs. 5.2 Ziffer 11 eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 175 m² vorgesehen.</p> <p>Dadurch reduziert sich die mögliche Grundfläche von 324,3 m² um 149,3 m² auf künftig 175 m².</p> <p>Insbesondere diese erhebliche Einschränkung der Baufreiheit führt zu einem unverhältnismäßigen Eingriff in Art. 14 Abs. 1 GG.</p> <p>Unabhängig von der Frage, ob den jeweiligen Eigentümern im Hinblick auf den Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten Entschädigungsansprüche nach Planschadensrecht gemäß § 39 BauGB zustehen könnten, wirkt sich diese erhebliche Beschränkung der Baufreiheit wie eine „Teilentzignung“ aus, weshalb dem Bestandsschutz ein von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 22.02.1999 - I BvR 565/91 in NVwZ 1999, 979; BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 in NVwZ 2003, 727). Für die Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Festsetzung von privaten Grünflächen sowie der Überplanung bereits bebauter Grundstücke hat das Obergericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern mit Urteil vom 05.06.2012 zum Aktenzeichen 3 K 36/11 zu den Ermittlungspflichten der Gemeinde für die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken grundlegende Ausführungen gemacht.</p> <p>Gemessen an diesen Maßstäben hat es der Plangeber im bisherigen Ausstellungsverfahren versäumt, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten eines jeden Grundstücks auf der Grundlage des bisherigen Planrechts zu ermitteln und die nun vorgesehenen Be-</p>	<p>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 als das private Interesse an einer maximalen baulichen Ausnutzung des Grundstücks. Ebenso wurde die Beibehaltung des bisherigen Rechtszustandes höher gewertet. Letzteres war anlassgebend für die geänderte Einstufung des Grundstückes Meiendorfer Weg 54-54c.</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> <p>Insgesamt bleibt durch die vorgesehene Festsetzung weiterhin eine angemessene bauliche Nutzung im Rahmen der strukturprägenden Einfamilienhausbebauung der betroffenen Baugrundstücke gegeben.</p> <p>Sollten Eingriffe nach Artikel 14 GG in</p>
---	---

	<p>schränkungen auf der Grundlage des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes zu bewerten.</p> <p>Sofern ein Bebauungsplan geändert wird, muss das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des vorherigen Zustandes abwägungserheblich berücksichtigt werden (vgl. auch OVG Lüneburg, Urteil vom 13.09.2011, 1 KN 129/09).</p>	<p>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 des Bebauungsplans und werden somit als angemessen und gerechtfertigt eingestuft.</p> <p>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 Verhältnismäßigkeit kann bei den gewählten Festsetzungen nicht erkannt werden, insbesondere bleiben die bisher ausgeübten Nutzungen und Nutzungsgröße weiterhin möglich bzw. zulässig.</p>
6.4.	<p>Vor diesem Hintergrund rügen wir namens und In Vollmacht unserer Mandantin ausdrücklich auch einen Verstoß des Entwurfs der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 gegen § 1 Abs. 7 BauGB und den Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß Art. 3 Abs. 1 GG.</p> <p>Im Ergebnis ist festzustellen, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 einem Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht nicht standhält und Im Ergebnis für unwirksam zu erklären sein dürfte.</p>	<p>Die Schlussbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahme vorgetragene Mängel des Entwurfs der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 können aus den o.g. Gründen insgesamt nicht nachvollzogen werden und können somit nicht zur Nichtigkeit der Bebauungsplanänderung führen.</p>
<p>7. Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 26.08.2020</p>		
7.1.	<p>Die Änderung für das Grundstück Meiendorfer Weg 54-54c nehme ich zur Kenntnis. Was sollte ich auch sonst damit tun, denn die Gebäude sind fertiggestellt und mittlerweile bewohnt.</p> <p>Die sehr lange Bauphase habe ich, in dem ich vorübergehend ausgezogen bin , überstanden und blicke nun auf ein großes weißes Gebäude, mit modernen Klimatisierungskästen direkt zu meiner Seite, einem unnatürlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>hässlichen schwarzen Kunststoffzaun über die volle Grundstückslänge und statt grünem Garten und Natur im hinteren Bereich auf Autoverkehr und Parkplätze. Das hat kein weiteres Grundstück in unserer Gegend.</p>	
<p>7.2.</p>	<p>Mit Hinweis auf die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Punkt 4.2.7 Schutzgut Landschaft/ Stadtbild. „Die Änderungsgebiete sind eine attraktive Wohnlage im Bezirk Wandsbek geprägt durch eine überwiegend aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten, Bäumen und Hecken.“ Und dem Zusatz: „Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist mit keiner Verschlechterung der Situation des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.“ Hiermit gehe ich daher nicht konform.</p> <p>Diese Bebauung wirkt sich eindeutig wertmindernd auf mein eigenes Grundstück aus!</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>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 maßstabsprengende, großformatige Bauungen geschützt werden. Zur Unterstützung und im Sinne dieser Zielrichtung werden zudem weitere Ergänzungen oder Änderungen von Festsetzungen vorgenommen.</p> <p>Für das Grundstück Meiendorfer Weg 54-54c ist aufgrund der bereits genehmigten und umgesetzten Grundfläche von 308 m² eine Umstellung auf eine entsprechend hohe Grundfläche nicht zielführend, so dass für dieses Grundstück wie in vergleichbaren Fällen an der bisher festgesetzten GRZ festgehalten werden soll.</p> <p>Ein Eingriff in ausgeübte Baurechte durch eine geringere festgesetzte</p>

		Grundfläche ist nicht Ziel der Planung. Hier wiegt das Interesse des Eigentümers am Erhalt einer ehemals genehmigten Bebauung höher, als das Interesse von Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die Bebaubarkeit niedriger festzusetzen, als im Bestand.
7.3.	Interessant fand ich zudem die Feststellung der Annahme, dass es sich bei besagtem Grundstück um ein unbebautes handele, auf dem ich schon seit den 90iger Jahre wohne.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück der Einwenderin wurde in den bereits vorhandenen Plänen dargestellt. Vermutlich liegt hier ein Missverständnis vor. Das Nachbargrundstück, welches Anlass für das Anschreibeverfahren war, wurde in der für die öffentliche Auslegung verwendeten Kartengrundlagen als unbebaut dargestellt.
8. Stellungnahme, Meiendorfer Weg, Eingegangen am 31.08.2020		
8.1.	Wir haben Ihre Änderungspläne zur Kenntnis genommen und mit Ihnen persönlich gesprochen. Wir gehen weiterhin davon aus, dass auch eine Teilung unseres Grundstücks (Flurstück 5533) möglich sein wird und dann jeweils die GR 175 m ² gültig ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezogen auf das Grundstück der Einwender ist eine Teilung des Grundstücks auch weiterhin möglich. Unter Berücksichtigung der Baugrenzen und notwendigen Abstandsflächen kann zukünftig auf jedem neu zugeschnitten Grundstück in diesem Bereich eine festgesetzte Grundfläche von je 175 m ² zu Grunde gelegt werden.

