

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

### Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan Blankenese 33 / Sülldorf 16 hat vom 11.04.2018 bis zum 14.05.2018 öffentlich ausgelegt. Es gingen insgesamt zwölf Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Blankenese 33 – Sülldorf 16 ein. Die Stellungnahme des Blankeneser Bürgervereins wurde zwar nicht innerhalb der Auslegungsfrist, sondern bereits im Vorfeld eingereicht, wird jedoch dennoch in die Abwägung eingestellt. Drei Stellungnahmen sind im Wortlaut fast identisch und werden daher zusammen abgewogen. Die geringen Unterschiede der Stellungnahmen sind in der unten stehenden Tabelle kenntlich gemacht.

Zudem gingen bis zum 14.05.2018 fristgerecht zwei Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf Blankenese 33 – Sülldorf 16 im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Kenntnisnahmeverschickung ein. Deren Abwägung ist ebenfalls im vorliegenden Papier dargestellt.

Die Stellungnahmen wurden chronologisch sortiert.

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	gefolgt	teilw. gefolgt	nicht gefolgt	Hinweise	Nummer
<b>Vor öffentlicher Auslegung</b>						
Blankeneser Bürger-Verein	29. September 2015			X	X	1
<b>Zur öffentlichen Auslegung</b>						
Bürger 1, Eichengrund 6	30. April 2018		X	X		2
Bürger 2, Kaufinteressent für das Grundstück Siebenbuchen 3	01. Mai 2018			X		3
Bürger 3, Anonym	02. Mai 2018				X	4
Bürger 4, Sülldorfer Kirchenweg 69	04. Mai 2018				X	5
Bürgerin 5 und Bürger 6, Öhlwöhren 6	11. Mai 2018			X		6
Bürgerin 7, Sülldorfer Kirchenweg 71 / Bürgerin 8 und Bürger 9, Sülldorfer Kirchenweg 65 / Bürger 10, Sülldorfer Kirchenweg 67	01. Mai 2018 / 14. Mai 2018 / 14. Mai 2018			X	X	7
Bürgerin 11 und Bürger 12, Sülldorfer Kirchenweg 103	13. Mai 2018			X	X	8
Bürgerin 13, Siebenbuchen 3	14. Mai 2018				X	9
Bürgerin 14, Architektin von einem Kaufinteressenten für das Grundstück Siebenbuchen 3	14. Mai 2018				X	10

# Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
1.	<b>Blankeneser Bürgerverein (Stellungnahme ist bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung eingegangen)</b>	
1.1	<p><b>Grundsätzliche Zustimmung zu Planinhalten</b></p> <p>Der BBV begrüßt ausdrücklich die Beschlussfassung des Amtes in allen Plänen eine Einzelbaukörperausweisung vorzusehen und an der GRZ von 0,3 als Obergrenze festzuhalten.</p> <p>Eine Präzisierung und Änderung sollte wie folgt vorgenommen werden:</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1.2	<p><b>Orientierung der Geschossigkeit an Bestand/ Keine durchgehende Festsetzung</b></p> <p>Keine durchgehende II geschossige Ausweisung, stattdessen eine Orientierung am Bestand und eine differenzierte, am Bestand orientierte Baukörper-Ausweisung besonders in den Erhaltungsbereichen „Goßlers Park“, „Quartier um die Wilhelms Allee“ und „Ohlwöhren“, um den besonderen Charakter der Gebiete zu schützen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Durch den Bebauungsplan soll im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung die Verfügungsgewalt des Grundeigentümers über sein Grundstück nur insoweit eingeschränkt werden, wie dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Spannungen erforderlich ist. Es liegt auf der Hand, dass in einem städtebaulich homogenen Umfeld bereits geringe bauliche Abweichungen von der Nachbarschaft als störend wahrgenommen werden können und dementsprechend für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch ein eher dichteres Regelungskorsett erforderlich ist. Im konkreten Fall darf die Regelungsdichte jedoch nicht so weit gehen, dass lediglich der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert wird, auch wenn dieser sich positiv in seine Nachbarschaft einfügt. Damit würde dem jeweiligen Grundeigentümer die Chance verbaut, im Falle einer erforderlichen bestandsersetzenden Neubebauung auch andere, aus seiner Sicht positivere bauliche Lösungen umzusetzen, die sich gleichfalls harmonisch in ihr Umfeld einfügen. Die vorgeschlagene Bebauungsplankonzeption bildet daher aus Sicht des Plangebers auch deshalb kein ausgewogenes Abwägungsergebnis ab, da die mögliche Grundstücksausnutzung allein von in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen und Möglichkeiten des Bauherrn abhängt, anstatt in die Zukunft gerichtet die städtebaulich vertretbaren Bebauungsmöglichkeiten zuzulassen.</p>
1.3	<p><b>Prüfung eines Ensembleschutzes</b></p> <p>Außerdem bitten wir um Prüfung, ob in Teilbereichen der historischen Bebauung oder in den Erhaltungsbereichen in Absprache mit dem Denkmalschutzamt ein Ensembleschutz vorgesehen werden kann.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ob die historische Bebauung Bestandteil eines Denkmalensembles wird, hängt davon ab, ob die denkmalrechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Bei der zuständigen Behörde wird eine Denkmalliste geführt. Der Schutz nach dem Hamburgischen Denkmalschutzgesetz ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Die Eintragung der genannten Gebäude in die Denkmalliste, sei es als Einzeldenkmal oder als Ensemble, kann somit unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren erfolgen.</p>

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
1.4	<p><b>Veranden und Erker nur einstöckig</b> Zusätzliche Veranden und Erker sollten entsprechend des Baustils der Umgebung einstöckig und nicht mehrstöckig ermöglicht werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die städtebaulich besonders homogenen Bereiche des Plangebietes sind nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) als Erhaltungsbereiche festgesetzt. Für die entsprechenden Bereiche gilt ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen begründet. Ob die Voraussetzungen für die Versagung einer Genehmigung im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über einen entsprechenden Antrag zu prüfen. In den als städtebaulicher Erhaltungsbereich festgesetzten Bereichen könnte somit die Genehmigung städtebaulich störender Erker oder Veranden ggf. versagt werden. In den nicht als Erhaltungsbereich ausgewiesenen Bereichen, die baulich weniger homogen sind, besteht jedoch kein Erfordernis, mehrstöckige Veranden oder Erker zwingend auszuschließen, da dadurch das Ortsbild nicht in dem Maße beeinträchtigt werden könnte, das eine diesbezügliche Einschränkung der Baufreiheit gerechtfertigt wäre.</p>
1.5	<p><b>offene Bauweise festsetzen</b> Statt WR II, bitte WR II o, trotz Baukörperausweisung, in den Plänen auszuweisen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Durch die Baukörperausweisung ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Grundstücksparzellierung lediglich eine offene Bauweise möglich. Die zusätzliche Regelung der Bauweise ist somit entbehrlich.</p>
1.6	<p><b>Straßenbreite für den Sülldorfer Kirchenweg präzisieren</b> In keinem der vorliegenden B-Pläne, weder im Plan noch im Text ist eine Gesamtstraßenbreite für den Sülldorfer Kirchenweg ausgewiesen. Damit für die Zukunft eine Rechtssicherheit geschaffen wird und um die unterschiedlichen Auskünfte 12.00 m oder 12.30 m zu präzisieren, muss in der Begründung oder im Plan eine eindeutige Aussage getroffen werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die Grenze des Plangebietes verläuft entlang des Sülldorfer Kirchenwegs entlang der Straßenmitte. Der Straßenquerschnitt kann somit nicht allein durch diesen Bebauungsplan abschließend definiert werden. Er ist im Verlauf des Plangebietes auch nicht durchgehend einheitlich. Der Regelquerschnitt des Sülldorfer Kirchenwegs liegt bei 12,3 m, wovon im Einzelfall situationsbezogen nach oben und unten abgewichen wird.</p>
1.7	<p><b>Sicherung des schützenswerten Baumbestandes</b> Schützenswerter Baumbestand besonderes im Straßenbereich des Sülldorfer Kirchenweges muss eingetragen und ausgewiesen werden (B-Plan Blk.40) z.B. die Alleebäume gegenüber dem Marion Dönhoff Gymnasium.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Der schützenswerte Baumbestand entlang des Sülldorfer Kirchenwegs wird durch punktuelle oder flächenhafte Festsetzungen von Erhaltungsgeboten gesichert, soweit sich der Baumbestand nicht im öffentlichen Straßenraum befindet und die FHH selbst Eigentümer der Bäume ist. Darüber hinaus gilt im Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebiets die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369), so dass Laubbäume (mit Ausnahme von Obstbäumen) ab einer bestimmten Größe ohnehin geschützt sind.</p>

# Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16


Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
2.	<b>Bürger, Eichengrund 6</b>	
2.1	<p><b>Wunsch auf Änderung der Festsetzungen für das Grundstück Eichengrund 6</b></p> <p>Schon im Jahr 1959 standen unsere Vorgänger Familie Gottwald bei der Hausbauplanung vor einer echten Herausforderung. Daraus ist unser L-förmiges, einstöckiges Häuschen mit 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dem 564 m<sup>2</sup> großen, aber fast dreieckigen Grundstück 3346 (Eichengrund 6) entstanden. In den Folgejahren hat die Familie Gottwald mindestens drei dokumentierte Versuche unternommen - 1969, 1982 und 1988 - das Dreiecksgrundstück mit Unterstützung des Bauamtes bzw. Zukäufen viereckiger zu gestalten. Dies ist leider nicht gelungen.</p> <p>Seit 2009 ist dieses Häuschen unsere Heimat und wir streben deshalb für die Zukunft eine deutliche Vergrößerung der Wohnfläche an, indem wir unser sanierungsbedürftiges Domizil durch ein modernes Doppelhaus ersetzen würden.</p> <p>Bereits 2010 haben wir bei der Bauaufsichtsbehörde einen Antrag auf Ergänzung der Bauvorschriften für unser Grundstück gestellt, der im Rahmen eines Vorbescheidverfahrens nach § 63 HBauO aufgrund des damaligen Bebauungsplan-Entwurfsstatus Blankenese 33/ Sülldorf 16 leider nicht geklärt werden konnte.</p> <p>Seit dann haben wir in regelmäßigen Abständen mehrere Anläufe angestoßen, die Grundstücksbauvorschriften zu optimieren. Selbst bei der öffentlichen Veräußerung I Bebauung der neugestalteten Nachbarschaftsgrundstücke 6042 bis 6049 durch die Finanzbehörde haben wir im Jahr 2012 mehrere Kaufvorschläge unterbreitet, die leider nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Nach Empfehlung mehrerer Architekten erfordert die Umsetzung unseres Bauvorhabens auf dem fast dreieckigen Grundstück eine flexible und versetzte Bauweise. Wir bitten Sie daher im Zuge des Feststellungsverfahrens, folgende Bauvorschriften zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. WA II o; GRZ 0,3; Baufenster mit Abstand 2,5 m zu den Nachbarschaftsgrundstücken und 5 m zu Eichengrund (siehe beigefügtem Bebauungsplan-Entwurf mit Stand Dezember 2014)</li> <li>2. Die Möglichkeit einer Teilung des Grundstückes mit Mindestgrundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> (siehe Bebauung Grundstücke 6044, 6046)</li> <li>3. Straßenbegleitende Gebäudelänge soll max. 22 m statt geforderten 14 m (derzeit ist unsere sowie das vor 4 Jahren bebaute Nachbarschaftsgrundstück 6042 knapp unter 17 m, auch 6043</li> </ol>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>In dem Neubaugebiet westlich der Straße Ohlwöhren sind in den letzten Jahren formal eingeschossige Baukörper entstanden, die jedoch unter Ausschöpfung bauordnungsrechtlicher Spielräume zweigeschossig wirken. Zusammen mit dem eingeschossigen Bestandsgebäude Eichengrund 6, für das jedoch eine Zweigeschossigkeit festgesetzt ist, ergibt sich so ein städtebaulich harmonisches Ensemble, dass durch die Straßen Ohlwöhren im Osten, Eichengrund im Süden bzw. Südwesten sowie Schul- und Sportflächen im Norden und Nordwesten von den benachbarten Siedlungsbereichen abgegrenzt wird.</p> <p>Die Ausweisung der überbaubaren Fläche orientiert sich für das Grundstück Eichengrund 6 am vorhandenen Bestand. Sie ermöglicht eine günstige Südwestausrichtung, stellt ausreichende Abstände von 2,5 m zu den Nachbargrundstücken und eine ortstypische Vorgartenzone sicher. Sie ist so bemessen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3, die durch den Einwender auch nicht in Frage gestellt wird, ausgeschöpft werden kann.</p> <p>Auf dem Baugrundstück Eichengrund 6 kann ein Doppelhaus errichtet werden. Aufgrund der geforderten Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> kann dann jedoch keine Realteilung mehr vorgenommen werden. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB stellt sicher, dass sich die Grundstücksporzellierung bei der Neubildung von Baugrundstücken in die Umgebung, die durch eine offene lockere Bebauung auf relativ großzügigen, parkähnlichen Grundstücken geprägt wird, einfügt. Es soll vermieden werden, dass im Verhältnis zum Bestand zu kleine Grundstücke entstehen, die nicht der Gebietscharakteristik einer offenen, aufgelockerten Bebauung entsprechen.</p> <p>Flach geneigte Dächer sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Das geneigte Dach mit entsprechenden Dachneigungen ist eines der zentralen Gestaltungselemente im Plangebiet. Bauformen mit Flachdächern werden dagegen als strukturfremd wahrgenommen und zählen nicht zur ortstypischen bzw. traditionellen Bebauung im Plangebiet.</p> <p>Insgesamt wird im Rahmen der Abwägung das Interesse des Grundeigentümers an einer möglichst großen Baufreiheit gegenüber dem öffentlichen Interesse an einem harmonischen Ortsbild zurückgestellt.</p>

# Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>ist größer 14 m, Grundstück 6044 sogar &gt; 17 m)</p> <p>4. Dachneigung soll &lt; 20 Grad betragen können (siehe Bebauung Grundstücke 6044, 6046)</p> <p>5. Pultdach soll grundsätzlich zulässig sein</p> <p>Wir zählen auf Ihre Zustimmung und bedanken uns im Voraus für Ihre Bemühungen.</p>	
<b>3.</b>	<b>Bürger, Kaufinteressent für das Grundstück Siebenbuchen 3</b>	
3.1	<p><b>Vergrößerung des Baufensters für das Grundstück Siebenbuchen 3</b></p> <p>Gerne möchte ich mich bei Ihnen vorstellig machen und meine Unzufriedenheit über den Bebauungsplanentwurf Blankenese 33 / Sülldorf 16. Ich bin der potenzielle Eigentümer von dem Grundstück mit der Anschrift Siebenbuchen 3, 22587 Hamburg. Wie ich finde, wurde das Baufenster hier zum einem sehr großen Nachteil für die Bebauung zugewiesen. Die Grundstücke links u. rechts haben ein deutlich größeres Baufenster und sind einige m<sup>2</sup> kleiner als das von mir besagte Grundstück. Ich würde mir wünschen, dass das Baufenster zu den anderen Nachbargrundstücken auf eine Größe von min. 13 x 17 angepasst wird.</p> <p>Ich würde mich über eine Nachricht bzw. Antwort freuen, ob die Möglichkeit einer Änderung besteht.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ausgangslage für den konkreten Zuschnitt der überbaubaren Fläche für ein Baugrundstück ist im Plangebiet ein 10 m breites (gemessen von der erschließenden Straßenverkehrsfläche) und 16 m tiefes Baufeld. Von diesem Format ist nördlich der Schule zu Gunsten der Grundeigentümer abgewichen worden. Das Baufeld des Einwenders weist eine Größe von 12 x 16 m auf. In Hinblick auf die in diesem Bereich des Plangebietes überwiegend großzügig bemessenen Grundstücke wird diese Abweichung von dem beschriebenen Grundprinzip als vertretbar und im Sinne einer angemessenen, baurechtlichen Nutzbarkeit der betreffenden Grundstücke als notwendig angesehen. Benachbarte Grundstücke weisen zum Teil nur deshalb eine größere überbaubare Fläche auf, da sie größere Bestandsgebäude aufweisen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen.</p> <p>Gemäß § 2 Nr. 3 der Verordnung zum Bebauungsplan kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, so dass die vorgeschlagene Baufeldbreite und –tiefe zumindest teilweise erreicht werden kann.</p>
<b>4.</b>	<b>Bürger, Anonym</b>	
4.1	<p><b>Zustimmung zum B-Plan</b></p> <p>Das Stadtbild bleibt gewahrt; ein schlüssiger Plan.</p>	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>5.</b>	<b>Bürger, Sülldorfer Kirchenweg 69</b>	
5.1	<p><b>Kein Verkauf von Grundstücksflächen</b></p> <p>Der ausgelegte Bebauungsplan enthält, bezogen auf mein Grundstück SKW 69 Planungen, die nicht den Absprachen des Ortstermins mit Herrn Meyer vom Bauamt am 12. Januar 2017 entsprechen.</p> <p>Damals stimmte ich mündlich zu, das öffentliche Interesse gemäß dem Bebauungsplan bezogen auf mein Grundstück dadurch zu wahren, dass die Stadt den Gehweg auf meinem privaten Grund verbreitert und damit die Möglichkeit schafft, dass sich entgegenkommende Kinderwagen und Rollstuhlfahrer ausweichen können.</p> <p>Demzufolge hätte die farbliche Markierung der Veränderungen nicht „grün“ (Grundstücksankauf durch die Stadt) sondern „blau“ (Herstel-</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für diesen Abschnitt des Sülldorfer Kirchenweges liegt der rechtswirksame Teilbebauungsplan TB 897 mit Feststellungsdatum 1960 vor. Dieser setzt die im Bebauungsplanentwurf Blankenese 33 / Sülldorf 16 als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen bereits heute als solche fest. Bei der Straßenausbauplanung des Sülldorfer Kirchenweges, welche innerhalb der bereits planungsrechtlich gesicherten Straßenbegrenzungslinie liegt, handelt es sich um eine (noch nicht abgeschlossene) Detailplanung, die aufgrund der Maßstäblichkeit des Bebauungsplanes (Maßstab 1: 1000) nicht in diesem dargestellt werden kann. Die detaillierte Straßenausbauplanung, in der die genaue Ausgestaltung des Straßenraumes thematisiert wird, erfolgt in einem separaten Verfahren</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>lung Gehwegfläche auf Privatgrund) sein müssen.                      Ein Verkauf von Grundstücksflächen steht für mich nicht zur Disposition.</p>	<p>zur Verkehrsplanung und wird zu gegebener Zeit mit den betroffenen Bürgern kommuniziert.                      Die Ausgestaltung des Straßenquerschnittes ist noch nicht abgeschlossen. Die Planungen werden durch das Fachamt Management des öffentlichen Raumes (MR) durchgeführt.                      Bei dem in der Auslegung veröffentlichten Straßenplan handelte es sich lediglich um einen Entwurf, der zum Abgleich mit dem Bebauungsplan bzw. der dort festgesetzten Straßenbreite dient.</p> <p>Wie vereinbart wird im Bereich der Grundstücke Sülldorfer Kirchenweg Nr. 67 / 69 auf die Herstellung einer Gehwegbreite von 2,15 m zugunsten der vorhandenen Rhododendren verzichtet und der Gehweg lediglich in einer Breite von 1,65 m geplant.                      Als Ausweichstelle wird im Bereich der Einfahrt Sülldorfer Kirchenweg Nr. 67 ein 50 cm breiter Streifen als öffentlich genutzte Privatfläche beansprucht.</p> 
5.2	<p>Im Übrigen widerspreche ich den im Bebauungsplangefassten Anforderungen gemäß § 2.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Die pauschale Ablehnung der Planinhalte ermöglicht dem Plangeber keinen differenzierten Abwägungsprozess. Der Bebauungsplan verfolgt den Erhalt der städtebaulichen Strukturen des Plangebietes. Die bisher geltenden Baustufenpläne treffen unzureichende Festsetzungen um die bestehenden Strukturen zu erhalten. Dies zeigt sich an der jüngeren Bebauung, die aufgrund ihrer Baukörpergröße und der Vielzahl der Wohneinheiten eine deutlich höhere Dichte realisiert hat, die in erster Linie wirtschaftlich orientiert ist. Der Plangeber will mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes diesen Entwicklungen entgegenwirken und hat daher eine Vielzahl struktur-erhaltender Festsetzungen getroffen. Im Plangebiet soll so eine hohe Wohnqualität erhalten und die ortsbildprägende Bebauung bewahrt werden, was auch</p>

# Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
		wesentlich zum Werterhalt der Gebäude und Grundstücke beiträgt. Unter Beachtung dieser planerischen Zielsetzungen sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange zunächst ermittelt und dann gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.
6.	<b>Bürgerin und Bürger, Ohlwöhren 6</b>	
6.1	<p><b>B-Plan lässt weniger Baumasse zu als Baustufenplan</b></p> <p>Das Grundstück liegt bisher im Geltungsbereich des Baustufenplanes Blankenese vom 14.01.1955 mit der Festsetzung W2o und mit einer bebaubaren Fläche (GRZ) von 3/10 gemäß § 11 BPVO. Neben zwei Vollgeschossen war bisher noch ein Dach- oder Staffelgeschoss (§ 2 Abs. 6 HBauO) zulässig. Durch die Festsetzung von Baugrenzen (Baufenster bzw. Baufeldern), die Festsetzung einer höchstzulässigen Firsthöhe und dem Ausschluss von Flach- und Pultdächern wird die bisher zulässige Wohnfläche deutlich reduziert. Steile Satteldächer machen den Bau auch von nur zwei Vollgeschossen kaum möglich. Dies wird beanstandet, gerade auch im Hinblick auf den dringenden Wohnraumbedarf und den gesteigerten Ansprüchen nicht zuletzt von Familien mit Kindern an Wohnflächen im Vergleich zu den 1920er und 1930er Jahren.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Ausweisung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der als Höchstmaß zulässigen Trauf- und Firsthöhe erlaubt durchaus die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Der Bebauungsplan erlaubt somit die Errichtung eines Gebäudes mit einer Geschossfläche von bis zu 425,6 m<sup>2</sup>. Diese Wohnfläche dürfte auch für größere Familien und für gehobene Wohnansprüche auskömmlich sein.</p> <p>Im Vergleich zum bestehenden Planrecht verringert sich jedoch die erzielbare Geschossfläche. Das Grundstück des Einwenders weist eine Größe von etwa 720 m<sup>2</sup> auf. Auf Grundlage des Baustufenplans konnte somit eine Gebäudegrundfläche von etwa 213 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von etwa 566,6 m<sup>2</sup> realisiert werden. In Folge des Bebauungsplans wird die zulässige Grund- und Geschossfläche somit reduziert. Diese Reduzierung des zulässigen Bauvolumens ist jedoch gerechtfertigt, da sich die bislang auf Grundlage des Baustufenplans möglichen Gebäudegrößen nicht mehr in das städtebauliche Umfeld eingefügt hätten. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen hat für den Erhalt der bestehenden Siedlungscharakteristik eine maßgebliche Bedeutung. Durch die Wahl von Baukörperausweisungen wird der städtebauliche Charakter des Gebietes wirkungsvoll geschützt und nachhaltig vor Veränderungen, wie maßstabssprengenden Bebauungen oder intensiver Verdichtung bewahrt.</p> <p>Die im Bestand vorhandene Grundflächengröße kann jedoch weiterhin realisiert werden, so dass es zu keinem Planungsschaden im Sinne des § 42 BauGB kommt.</p>
6.2	<p><b>Erhaltungsbereich Ohlwöhren nicht nachvollziehbar</b></p> <p>Noch in dem letzten Entwurf von 2014 war das hier maßgebliche Plangebiet nicht in den Erhaltungsbereich mit einbezogen worden. Dies rechtfertigte sich dadurch, dass sowohl in den Mangeljahren nach dem 1. Weltkrieg als auch in Zeiten der Zwangsbewirtschaftung von Baustoffen zur Kriegsvorbereitung während der Nazizeit eine schutzwürdige Baukultur kaum möglich war.</p> <p>Zur „Begründung“ <u>Erhaltungsbereich Ohlwöhren</u> Wir weisen abermals darauf hin, dass Spros-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die entlang der Straße Ohlwöhren unter Erhaltungsgebot gestellten Gebäude sind bauliche Zeitzeugen der Siedlungsgeschichte und stellen einen wesentlichen Teil der Identität des Plangebietes dar.</p> <p>Das Gebiet wird geprägt durch eingeschossige Einzelhäuser aus den 1930er Jahren mit steilem Satteldach. Die Wohnhäuser mit weißer Putzfassade (Ohlwöhren 12 mit weißen Holzverkleidungen), Giebelfenstern und einheitlicher Dachlandschaft aufgrund der gleichen Dachneigung, identischer Färbung der Dacheindeckung sowie nur sehr untergeordneten Dachaufbauten in Form von kleinen Gau-</p>

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>senfenster keineswegs "ursprünglich" sind, erst 2000/2004 wurden die ersten Sprossenfenster in zwei Häusern eingebaut. Auch sind die Dachaufbauten nicht identisch, so ist Hausnummer 6 in dunkelgrau gedeckt.</p> <p>Bebauungspläne sollten angesichts ihrer Lebensdauer vor allem der Zukunft zugewandt sein. Der von der Stadt Hamburg geführte Claim „wachsende Metropole“ macht dies nachhaltig deutlich. Umso unverständlicher ist es, dass eine Reihe von Siedlungshäusern, die für Blankenese keineswegs typisch sind, als Erhaltungsbereich definiert wird. Die Häuser pfeifen nicht nur klimatechnisch auf dem letzten Loch, sondern stehen kurz vor Ablauf Ihrer Lebenszeit. Es handelt sich nicht um Villen, sondern um einfache Gebäude wie sie im Speckgürtel Hamburgs allerorten zu finden sind. Das Gymnasium und die bauästhetischen Zumutungen auf der Westseite der Straße Ohlwöhren machen deutlich, dass die Wirklichkeit diese Ansammlung von 30er-Jahre-Häusern längst überholt hat. Mit Wissen und Billigung der Stadt.</p>	<p>ben weisen ein sehr homogenes Erscheinungsbild auf. Die Einzelhäuser stehen in einer Flucht, teilweise mit vorgeschobenen Bauteilen (Erker mit Balkonen). Weiterhin wird der Straßenraum durch die von Hecken eingefassten Vorgartenbereiche/Vorgärten geprägt.</p> <p>Aufgrund ihrer Kubatur, der auch bei geringfügigen Abweichungen dennoch sehr einheitlichen architektonischen Anmutung sowie dem einheitlichen Verhältnis von überbauter Fläche und gepflegtem, privaten Grün auf gleich großen Grundstücken, ergibt sich ein auffallend homogenes Fassadenbild, das erhaltenswert ist.</p> <p>Bei dieser auch zukünftig gewünschten Grundstruktur müssen sich Neubauten oder bauliche Veränderungen von Gebäuden an die typischen Merkmale der Fassaden der historischen Bebauung anpassen bzw. sich in die Umgebung einfügen.</p> <p>Die Begründung wird insofern überarbeitet, als dass die Sprossenfenster nicht mehr als ursprüngliches und maßgebliches Element hervorgehoben werden.</p> <p>Mit dem Begriff „Dachaufbauten“ in der Begründung ist nicht die Farbe der Dacheindeckung gemeint, sondern Dachgauben.</p> <p>Anders als vom Einwender suggeriert, ist trotz der Ausweisung eines Erhaltungsbereiches sowohl eine energetische Sanierung der Gebäude als auch eine bestandersetzende Neubebauung möglich. Durch die Erhaltungsverordnung wird lediglich ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Nutzungsänderung und für die Errichtung von Neubauten wirksam. Die Genehmigung von Gebäudeveränderungen und Neubauten darf durch das Bezirksamt lediglich dann abgelehnt werden, wenn die Gebäude alleine oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen bzw. wenn sie von städtebaulichem Interesse sind und wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch den beabsichtigten Um- oder Neubau beeinträchtigt werden könnte. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens geprüft.</p>
6.3	<p><b>Kritik an den Gestaltungsfestsetzungen</b> <u>5.6. Gestalterische Festsetzungen</u></p> <p>Im Quartier prägen weiße Fassaden und Rotklinker das Geschehen. Wir gehen davon aus, dass im Neubaufall auch in den Erhaltungsbereichen Rotklinkerfassaden gebaut werden dürfen.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Im Erhaltungsbereich „Ohlwöhren“ sind weiße Putzfassaden prägend, während hingegen der angrenzende Bereich des Erhaltungsbereiches „Sülldorfer Kirchenweg“ durch rote Klinker- oder helle Putzfassaden geprägt wird. Welche Fassadengestaltungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens genehmigungsfähig sind hängt davon ab, ob diese mit den prägenden Fassaden vergleichbar oder harmonisierend sind.</p>
6.4	<p><b>Kritik an Einschränkung der Dachformen</b></p> <p>Die Einschränkungen durch Satteldachkonstruktionen und Firsthöhe erweisen sich unter Effizienzkriterien als schlechte Option und</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zwar gibt es zweifellos ästhetisch ansprechende Pultdachhäuser, das geneigte Dach mit entsprechenden Dachneigungen ist jedoch eines der zentra-</p>



## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>zwangsweise werden sich dadurch die Raumhöhen unschön verringern müssen. In den Straßen Willhöden und Siebenbuchen gibt es Beispiele dafür, dass man auch mit Pultdach durchaus ästhetisch ansprechende Gebäude errichten kann.</p>	<p>len Gestaltungselemente im Plangebiet. Bauformen mit Flachdächern oder sehr flach geneigten Sattel-, Walm- bzw. Zeltdächern würden dagegen als strukturfremd wahrgenommen werden und sind daher nicht zugelassen. Die Wahrung des Ortsbildes wird daher im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als das Interesse der Grundeigentümer an größeren Spielräumen bei der Auswahl der Dachform im Falle einer Neubebauung.</p>
6.5	<p><b>Frage nach der Zulässigkeit eines Außenaufzugs</b></p> <p>Wir gehen davon aus, dass es - auch in den Erhaltungsbereichen - möglich sein wird, an der Außenseite! z.B. einen Aufzug bis zum Dachgeschoss zu bauen.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Frage kann nicht pauschal beantwortet werden. Innerhalb des Erhaltungsbereiches kann ein Außenaufzug dann zugelassen werden, wenn er im konkreten Einzelfall und in seiner konkreten Ausgestaltung so beschaffen ist, dass die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch ihn nicht beeinträchtigt werden könnte. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens geprüft.</p>
6.6	<p><b>Kritik an der realisierbaren Grundflächenzahl</b></p> <p><u>5.1.2/3 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen</u></p> <p>Im Text suggeriert der Bebauungsplan, dass die Baufenster eine Größe von 0,3 haben. Zusatz-Einschränkungen im Subtext machen aber deutlich, dass in unserem und den meisten anderen Fällen nur ein Baufenster von 0,22 gegeben ist. Ein Blick auf den Bauplan Blankenese 40 zeigt, dass auch dort bei Grundstücken mit über 700 qm größere Baufenster (10x18 oder 12x16) zugelassen sind. Warum also nicht auch bei uns?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Auch innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind in unterschiedlichen Bereichen Baufelder mit unterschiedlicher Größe ausgewiesen worden. Letztendlich sind die konkreten örtlichen Rahmenbedingungen maßgebend für die Größe des Baufeldes. Dies führt dazu, dass in Bereichen mit dichterem Bebauung auch (bei vergleichbarer Grundstücksgröße) größere Baufelder ausgewiesen und höhere Grundflächenzahlen ermöglicht werden. Entscheidend ist stets, dass durch die zulässige Grundstücksausnutzung das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass in den Wohngebieten höchstens ein Drittel der Grundstücksfläche durch das Wohngebäude überbaut werden kann. Im Regelfall wird für das Wohngebäude die zulässige Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden können, da die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche weniger als ein Drittel des jeweiligen Baugrundstücks umfasst. Die festgesetzte Grundflächenzahl stellt jedoch sicher, dass auch bei kleineren Grundstücken oder nach einer Grundstücksteilung im Falle einer Neubebauung ein noch quartierstypisches Verhältnis von Gebäude- und Grundstücksgröße erwartet werden kann. Zu große Gebäude auf klein geschnitten Grundstücken wären ortstypisch und würden das Stadtbild beeinträchtigen.</p> <p>Die festgesetzte Grundfläche hat nicht nur für die Größe des Wohngebäudes, sondern auch für das Ausmaß der Grundstücksversiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Bedeutung. Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die genannten Anlagen bei der Berechnung der Grundfläche miteinzubeziehen sind und die Grundfläche durch diese Anlagen bis zu 50% über-</p>

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>schritten werden darf, können insgesamt 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Die festgesetzte GRZ von 0,3 stellt folglich im Umkehrschluss sicher, dass mindestens 55 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben müssen und damit letztendlich gärtnerisch genutzt werden. Grundstückseigentümer können somit auch dann von der Ausweisung der GRZ in Höhe von 0,3 profitieren, wenn diese durch das Hauptgebäude gar nicht ausgeschöpft werden kann, aber die Option für Nebenanlagen verbleibt, wie z.B. für Gartenpavillons, Swimmingpools oder Gerätehäuser.</p>
6.7	<p><b>Kritik an der Ungleichbehandlung bezüglich der realisierbaren Grundflächenzahl gegenüber dem Eckgrundstück Babendiekstraße / Ohlwöhren</b></p> <p>Mit Blick auf das Eckgrundstück Babendiekstraße / Ohlwöhren stellt sich zusätzlich die Frage, warum mit zweierlei Maß gemessen wird. Dem Augenschein nach ist der dortige Neubau sogar größer als GRZ 0,3, auch sind die Grenzabstände von 2,50 m wohl nicht eingehalten. Im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes möchten auch wir ein Baufenster von mind. GRZ 0,3 realisiert sehen. Nur so ist es uns möglich, eine zweite Wohneinheit, die den heutigen Ansprüchen und der Selbstaussage der Stadt Hamburg -„wachsende Metropole“ – genügt, zu errichten.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das vermutlich gemeinte Neubauvorhaben Babendiekstraße 53 befindet sich auf dem Flurstück 463. Der Bebauungsplan sichert den genehmigten Bestand planungsrechtlich ab. Durch die Wohngebäude wird auf diesem etwa 538 m<sup>2</sup> großen Flurstück eine Grundflächenzahl von etwa 0,26 erreicht. Die Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen betragen mindestens etwa 2,6 m.</p>
6.8	<p><b>Kritik an dem Zuschnitt der überbaubaren Flächen</b></p> <p>Die rechtwinkligen Baufenster stehen in der Tradition von Uniformität und Sterilität. Ästhetisch ansprechende und abwechslungsreiche Häuserformen wie sie beispielsweise in der Straße Kuulsburg gegeben sind, werden durch den neuen Bauplan verhindert. Individualisierung ist ein Zeichen der Zeit. Auch unter dem Beibehalt bauästhetischer Rahmenbedingungen sollte dem Bauherrn größere individuelle Freiheit gegeben werden als es die schuhkartonartigen Baufenster des Bebauungsplanes tun; eine maßvolle Bebauung ist doch schon allein durch die Regelung WRll GRZ 0,3 gewährleistet.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und nicht durch Baulinien ausgewiesen. Daher können innerhalb der rechtwinklig geschnittenen Baufelder auch Gebäude errichtet werden, die selbst nicht rechtwinklig sind, sofern dies vom Bauherrn gewünscht wird.</p> <p>Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen stellen jedoch sicher, dass lediglich ein Baukörper entstehen kann, der sich hinsichtlich Größe und Positionierung auf dem Grundstück in die Nachbarschaft einfügt.</p> <p>Bei Verzicht auf die Ausweisung der überbaubaren Flächen, wie dies in der Stellungnahme angeregt wird, könnten in der Straße Ohlwöhren die Gebäudekörper auch im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden. Die städtebaulich harmonische Anordnung der Gebäudekörper in annähernd einer Bauflucht wäre dann nicht möglich. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen dient somit der Sicherung des in diesem Bereich des Plangebietes sehr einheitlichen Ortsbildes. Diesem städtebaulichen Belang wird im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen, als der Sicherung einer möglichst großen Baufreiheit hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.</p>

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
6.9	<p><b>Neubau eines Mehrgenerationenhauses sollte möglich sein</b></p> <p>Der Bebauungsplan sollte sich den zukünftigen Bedürfnissen und nicht den überlebten Traditionen verpflichtet sehen. Der Blick auf die demographische Situation des Landes zeigt Deutschland als alterndes Land. Die Politik versucht alles zu tun, um hochbetagten Menschen den Aufenthalt in ihren eigenen vier Wänden zu ermöglichen, wozu entsprechende Modernisierungsmaßnahmen gehören. Der Umzug in Altenpflegeheime kommt die Volkswirtschaft erheblich teurer. Der Neubau eines Mehrgenerationenhauses sollte vor diesem Hintergrund förderungswürdig sein.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Errichtung eines Mehrgenerationenhauses nicht im Wege.</p>
7.	<p><b>Bürgerin Sülldorfer Kirchenweg 71 / Bürgerin und Bürger, Sülldorfer Kirchenweg 65 / Bürger, Sülldorfer Kirchenweg 67</b></p>	
7.1	<p><b>Unzureichende Anzahl an Parkmöglichkeiten</b></p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans sowie dem dazugehörigen Verordnungsentwurf ist vorgesehen, dass in einem 6 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen zur Straßenfront keine Stellplätze mehr errichtet werden dürfen. Gleichzeitig entfallen durch die geplanten Fahrradschutzstreifen am Sülldorfer Kirchenweg jegliche Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge auf der Straße. Nur bei wenigen Häusern werden die Vorgärten genügend Restflächen für Stellplätze aufweisen. In der Regel müssten dann die Häuser seitlich umfahren werden, um dann Stellplätze hinter dem Haus zu nutzen. Sofern dies möglich ist, würde das eine großflächige Zerstörung der doch eigentlich zu erhaltenen Gartenflächen verursachen. Bei vielen Häusern ist die seitliche Umfahrung nicht sinnvoll gestaltbar bzw. nicht möglich, da wie in den Erläuterungen zutreffend festgestellt, die entsprechenden Grenzabstände nicht vorhanden sind. Somit entfallen für diese Häuser jegliche Möglichkeit zur Abstellung von Fahrzeugen auf und vor dem Grundstück. Unser Grundstück ist davon zur Zeit nicht betroffen, da wir eine Garage auf dem Grundstück und somit ausreichend Abstellfläche haben. Weder das Ziel noch die Verhältnismäßigkeit der Vorgabe kann ich hier erkennen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In der Regel ist seitlich neben dem Gebäude ausreichend Platz für die Schaffung von mindestens einem, in der Regel mehreren Stellplätzen, so dass die rückwärtigen Gärten nicht für die Unterbringung von Kraftfahrzeugen beansprucht werden müssen.</p> <p>In den Vorgärten bereits bestehende Stellplätze genießen Bestandsschutz, so dass in Folge des Bebauungsplanes zunächst keine Stellplätze verlegt werden und daher auch keine unmittelbaren Auswirkungen durch die betroffenen Grundeigentümer befürchtet werden müssen.</p>
7.2	<p><b>Kritik an Vorgaben zur Dachgestaltung</b></p> <p>Die im Verordnungsentwurf zum Bebauungsplan 33 gemachten Vorgaben für die Dachgestaltung von Nebengebäuden, Garagen und Carports dienen nicht zur Erhaltung des bisherigen Zustandes.</p> <p><i>Sülldorfer Kirchenweg 65:</i> Unsere Garage hat</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Vorhandene Nebengebäuden, Garagen und Carports genießen Bestandsschutz und können erhalten bleiben. Im Falle der Neuerrichtung sollen Nebengebäuden, Garagen und Carports jedoch mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern angelegt werden, die begrünt werden müssen. Die Begrünung von Flach-</p>

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>ein Giebeldach (die Dachneigung ist größer 15 Grad) und könnte somit langfristig nicht erhalten werden.</p> <p><u>Sülldorfer Kirchenweg 67 und 71:</u> So sind in dem gebiet durchaus Garagen mit Giebeldächern vorhanden, die in dieser Form langfristig nicht erhalten werden könnten (z.B. Sülldorfer Kirchenweg 65)</p>	<p>dächern oder flach geneigten Dächern bildet gerade im Stadtgebiet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Dachbegrünungen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens, wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen.</p>
7.3	<p><b>Kritik an Vorgaben für Nebengebäude</b></p> <p>Ferner dürfen leichte Holzblockhäuser als Gartenlauben oder Gerätehaus nicht genutzt werden. Erzwungen werden dagegen massive Nebengebäude, die in der Regel Stein oder Stahlstrukturen für die notwendige Statik benötigen, um eine Erdschicht von 8 cm inklusive Begrünung tragen zu können. Diese sind aber nicht geeignet, den Charakter der Gärten zukünftig zu erhalten. Hier ist weder das Ziel der Vorgabe ersichtlich noch ist eine Verhältnismäßigkeit erkennbar.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Gestalterische Vorgaben für Gartenlauben oder Gerätehäuser enthält der Bebauungsplan nicht. Die für diese Nebengebäude festgesetzte Dachbegrünung erfordert keineswegs massive Gebäudekonstruktionen, da extensive Dachbegrünungen auch bei Holzkonstruktionen angelegt werden können.</p>
7.4	<p><b>Kritik an der Festsetzung der maximalen Giebelhöhen</b></p> <p>Auch sollte die Festlegung der maximalen Giebelhöhen überprüft werden. Diese erlauben keine gleichwertige Ersatzbebauung, da die historischen Gebäude aufgrund der hohen Räume und dem erhöhten Erdgeschoss höhere Giebelhöhen erreichen können (siehe Sülldorfer Kirchenweg 71 ).</p> <p>Ich habe wenig Verständnis dafür, dass in Anbetracht dieser massiven Eingriffe in den Erläuterungen von der Festschreibung des bestehenden Zustandes ohne weitere Nachteile für die Anlieger gesprochen wird.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Gebäude, die im Bestand über die festgesetzte Firsthöhe hinausragen, genießen Bestandsschutz. Unmittelbare Nachteile für die Grundeigentümer entstehen daher durch die Festsetzung nicht. Die Regelungen zur Firsthöhe kommen erst zum Tragen, wenn das Grundstück neu bebaut werden soll. Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe soll dann eine städtebaulich harmonische Höhenentwicklung sicherstellen. Das Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 71 weist eine Giebelhöhe von 9,63 m auf und wird daher, anders als in der Stellungnahme dargestellt, planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Ziel dieser Maßfestsetzung ist nicht, den baulichen Bestand vollständig planungsrechtlich zu sichern, insbesondere wenn dieser – wie das Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 71 – sich hinsichtlich seiner Firsthöhe von der Nachbarschaft nachteilig abhebt.</p>
7.5	<p><b>Geplanter Ausbau des Sülldorfer Kirchenweg ist so nicht abgestimmt</b></p> <p>Ferner entspricht die in Abschnitt 5.3 der Erläuterungen wiedergegebene Ausgestaltung des Straßenzuges Sülldorfer Kirchenweg sowie die entsprechende Zeichnung im Anhang so nicht dem Dialogergebnis zwischen den zuständigen Dienststellen und den betroffenen Anliegern.</p> <p>Grundlage des intensiven und lösungsorientierten Dialogs war es zum einen innerhalb der Bestimmungen und Handlungsspielräume der PLAST den Wunsch nach einer 12,30m breiten Verkehrsfläche gerecht zu werden. Zum anderen sollten als Voraussetzung für eine Einigung die Eingriffe in den Charakter der Gestaltung der bestehenden Vorgärten möglichst gering</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die bestehende Ausgestaltung der Vorgärten genießt Bestandsschutz. Anders als in der Stellungnahme suggeriert, ist auch langfristig die Umgestaltung von Vorgärten nicht erforderlich. Erst im Falle einer Neubebauung der Grundstücke kommen auch die Vorgaben für die Vorgartengestaltung zum Tragen.</p> <p>Die Vorgaben für die Gestaltung der Vorgärten sind jedoch keineswegs unverhältnismäßig. Es wird festgesetzt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind und</li> <li>- auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig sind, wobei not-</li> </ul>

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>sein und es insbesondere durch die benötigte Flächenbereitstellung durch die Eigentümer keine kritischen Nutzungseinschränkungen für sie verursacht werden.</p> <p><u>Sülldorfer Kirchenweg 65:</u> Im Bereich des Grundstückes 67 betrifft dies die Grenzbefestigung (Mauer zum Gehweg) sowie die dahinter gepflanzten großen Rhododendronsträucher.</p> <p><u>Sülldorfer Kirchenweg 67 und 71:</u> Im Bereich des Grundstückes 67 betrifft dies unmittelbar einen PKW-Stellplatz sowie die mit Rosen bepflanzte Grenzbefestigung zum Gehweg.</p> <p>Mit dem Entwurf der Verordnung über den Bebauungsplan erfolgen in § 2 nun zusätzliche Vorgaben, welche massiv in die Gestaltung der Vorgärten neu eingreifen (Gestaltung Geh- und Fahrwege, Standflächen von Abfallbehältern, Bepflanzung, Hecken an Straßenverkehrsflächen). Diese Vorgaben sind definitiv keine Festschreibung des vorhandenen Zustands mehr, da sie heute nur von einem Teil der Grundstücke erfüllt werden. Vielmehr erfordern sie langfristig die Umgestaltung von Vorgärten mit gegenüber der bisher erzielten Einigung für den Straßenausbau Sülldorfer Kirchenweg einen nochmaligen Flächenbedarf und einen weiteren Eingriff in die Vorgärten. Damit werden wesentliche Randbedingungen für den bisher geführten Dialog und damit auch leider das erzielte Ergebnis gekippt.</p> <p><u>Sülldorfer Kirchenweg 65:</u> Für das Grundstück 65 kann die gewünschte Flächenbereitstellung für den Straßenausbau auf Basis der Zeichnung vom 28.2.2017 nur dann erfolgen, wenn zukünftig nicht noch weitere Gestaltungsvorgaben umzusetzen sind.</p> <p><u>Nur Sülldorfer Kirchenweg 67:</u> Für das Grundstück 67 kann die gewünschte Flächenbereitstellung für den Straßenausbau auf Basis der Zeichnung vom 28.2.2017 nur dann erfolgen, wenn zukünftig nicht noch weitere Gestaltungsvorgaben umzusetzen sind.</p>	<p>wendige Zuwegungen ebenso wie eingegrünte Standplätze für Abfallbehälter zugelassen werden können, wenn sie die Gestaltung der Vorgartenflächen nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.</p> <p>Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind private Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Vorgärten und die dann dort parkenden Kfz würden das zu schützende Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Eingrünung der Standorte von Abfallbehältern dient einem positiven Ortsbild und trägt durch Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung darüber hinaus zur Vermeidung übermäßiger Geruchs- und Keimentwicklung bei.</p>
7.6	<p><b>Kritik an fehlender Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung</b></p> <p><u>Nur Sülldorfer Kirchenweg 65:</u> Uns wurde im Februar 2017 von Ihnen zugesichert, dass wir, wenn der Bebauungsplan Blankenese 33/Sülldorf 16 im Entwurf fertiggestellt ist persönlich benachrichtigt werden. Das ist nicht geschehen. Durch Zufall haben wir den Entwurf kurzfristig erhalten. Das ist in unseren Augen keine transparente und bürgernahe Planung. Für uns taucht jetzt die Frage auf, wie stellen Sie</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Über die öffentliche Auslegung ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben informiert worden.</p>

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	sich eine weiteren Dialog mit den betroffenen Anwohnern vor?	

8. Bürgerin und Bürger, Sülldorfer Kirchenweg 103		
8.1	<p><b>Frage nach den Auswirkungen durch die Aufnahme des Grundstücks in den Erhaltungsbereich</b></p> <p>Der Ausweis unseres Grundstücks und Wohngebäudes als Erhaltungsbereich ist uns nicht verständlich - weder sachlich, noch inhaltlich oder technisch.</p> <p>Welche Einschränkungen hat diese Festlegung für ggf. von uns durchzuführende zukünftige Baumaßnahmen oder Bauanträge, welche technischen Sanierungen oder Veränderungen an bestehenden Gebäudeteilen sind dann möglich bzw. nicht mehr möglich?</p> <p>Welchen detaillierten Einfluss auf die (Vor-)Gartengestaltung hat dieses, welche Ausnahmeregelungen für bestehende Objekte gäbe es hierfür?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Trotz der Ausweisung eines Erhaltungsbereiches sind auf dem Baugrundstück sowohl Maßnahmen der Gebäudesanierung als auch andere Baumaßnahmen, wie zum Beispiel eine bestandsersetzende Neubebauung möglich. Durch die Erhaltungsverordnung wird lediglich ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Nutzungsänderung von Gebäuden und für die Errichtung von Neubauten wirksam. Die Genehmigung von Gebäudeveränderungen und Neubauten darf durch das Bezirksamt lediglich dann abgelehnt werden, wenn die Gebäude alleine oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen bzw. wenn sie von städtebaulichem Interesse sind und wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch den beabsichtigten Um- oder Neubau beeinträchtigt werden könnte. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens geprüft.</p>
8.2	<p><b>Kritik an der Festsetzung von Erhaltungsgeboten</b></p> <p>Die auf unserem Grundstück eingezeichneten erhaltungswürdigen Einzelbäume sind alle vorgeschädigt und sollten aus unserer Sicht nicht entsprechend definiert werden. Hierzu gibt es eine Aufstellung, welche am 5.1.2016 in einem Mailverkehr u.a. mit Herrn Peter Meyer (Fachamt Management des öffentlichen Raumes, MR 2 - Tiefbau) und Herrn Carsten Butenschön (Bezirksamt Altona) in ein Gutachten einfließen sollte. Das Gutachten liegt uns aktuell nicht vor.</p> <p>Bei Bedarf sende ich gerne unsere damaligen zusammengestellten Informationen zu dem Zustand der betroffenen Bäume nach.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Bäume mit Erhaltungsgebot wurden nach einer anlässlich dieser Stellungnahme erneut durchgeführten Ortsbegehung vom zuständigen Fachamt überprüft. An der Festsetzung soll festgehalten werden, da es sich um prägende erhaltungswürdige Bäume handelt.</p>
8.3	<p><b>Frage nach der Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen</b></p> <p>Im vorderen Grundstücksbereich wird eine Ausschlußgrenze festgelegt, die bestehende Gebäudeteile betrifft.</p> <p>Vor dem Haus steht seit Jahrzehnten ein vorgelegter Balkon auf zwei Säulen - ist dieser aus Gründen eines Bestandsschutzes von der Grenze ausgenommen?</p> <p>Weiterhin steht seit vielen Jahren neben dem Haus ein Carport, welcher ebenfalls teilweise in diesen Bereich hineinragt - bei einem ggf. zukünftig notwendigen Austausch wäre diese Fläche</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Ein Balkon ist Bestandteil des Hauptgebäudes und wird von dem festgesetzten Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Vorgartenbereichen nicht erfasst.</p> <p>Der Carport neben dem Gebäude genießt Bestandsschutz. Im Falle eines Neubaus müsste es etwas nach Westen verschoben werden, so dass es nicht in die ausgewiesene Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen hineinragt.</p>

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

	che nicht mehr zu nutzen.	
8.4	<p><b>Kritik an der Ausweisung der überbaubaren Fläche</b></p> <p>Das eingezeichnete Baufenster auf unserem Grundstück im Bebauungsplan-Entwurf definiert nur eine Fläche, die kleiner ist als die derzeitige bebaute Fläche. Im Rahmen eines ggf. zukünftigen Wiederaufbaus des Hauses in seinen Grundmauern wäre ein entsprechender Bau nicht mehr möglich. Ein erweitertes Baufenster - welches in fast 90% aller anderen betroffenen Grundstücken gilt, gibt es bei uns nicht. Hier korreliert wohl auch ein als "erhaltungswürdig" definierter Baum mit einem möglichen erweiterten Baufenster.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Ziel des Bebauungsplanes war die vollständige planungsrechtliche Sicherung des Hauptgebäudes Sülldorfer Kirchenweg 103. Der bislang nicht durch die Baugrenze erfasst Gebäudeteil wurde versehentlich für ein Nebengebäude gehalten, das auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hätte zugelassen werden können. Die überbaubare Fläche wird entsprechend der planerischen Zielsetzung geringfügig angepasst.</p>
8.5	<p><b>Kritik an der Ausweisung der Straßenverkehrsfläche</b></p> <p>Der Ausweis der Straßenverkehrsfläche überschneidet sich mit unserer definierten Grundstücksgrenze. Wie im Grundbuch nachzulesen ist, gehört der vordere Teil, der jetzt schon als Straßenverkehrsfläche definiert worden ist, uns. Ein Erwerb oder eine Übereignung ist noch gar nicht vereinbart - und trotzdem wird dieser Teil schon als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Ausweisung der Straßenverkehrsflächen erfolgt bedarfsgerecht unabhängig von den bestehenden Eigentumsverhältnissen.</p> <p>Die Rahmenbedingungen eines möglichen Grundstücksankaufs durch die FHH werden mit dem Grundeigentümer bilateral geklärt. Der Bebauungsplan stellt mit der getroffenen Ausweisung sicher, dass die entsprechende Fläche zukünftig als Straßenverkehrsfläche genutzt werden kann.</p>
8.6	<p><b>Nicht-Vorlage/-Veröffentlichung der ergänzenden Unterlage zum geplanten Straßenausbaus des Sülldorfer Kirchenwegs für unseren betroffenen Abschnitt (Siebenbuchen bis Willhöden)</b></p> <p>Als ergänzende Unterlage zum Bebauungsplan Blankenese 33 ist der geplante Ausbau des Sülldorfer Kirchenweg zwischen Willhöden und der Babendiekstrasse auf der Internetseite bereitgestellt. Es fehlt aber der Straßenausbauplan für den uns betreffenden Abschnitt zwischen Siebenbuchen und Willhöden. Da wir die detaillierte Straßenausbauplanung für unseren Abschnitt nicht kennen und wir aus dem Bebauungsplan-Entwurf keine genauen Maßeinheiten entnehmen können, möchten wir hinsichtlich der eingezeichneten Linien unsere Bedenken äußern.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund der Einwände zum ersten Straßenausbau-Vorentwurf im Jahre 2012 hatte sich die Bürgerinitiative „MySülldorf“ gegründet.</p> <p>Es folgten in 2014 und 2015 Abstimmungsgespräche am so genannten „Runden Tisch“ mit Vertretern der Bürgerinitiative, Polizei, BIS-A3, Politik, Leiter und Elternrat des Marion Dönhöf Gymnasiums sowie der Bezirksamtsleitung. Das Ergebnis war ein in der Breite massiv reduzierter Straßenausbau-Vorentwurf (12,30 m) und der Wunsch, den Abschnitt Willhöden bis Babendiekstraße in die Planung mit einzubeziehen, da dieser Abschnitt aufgrund der örtlichen Besonderheit als problematisch einzustufen ist.</p> <p>Leider verzögert sich die Fortsetzung der Planung an der noch nicht final abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung mit einem Teil der Eigentümer dieses Straßenabschnittes. Eine detaillierte Straßenausbauplanung gibt es also derzeit noch nicht.</p>
<b>9.</b>	<b>Bürgerin, Siebenbuchen 3</b>	
9.1	<p>Der Planungsentwurf bzw. der anstehende Bebauungsplan beeinträchtigt die Grundeigentümerin in ihren Rechten in unzumutbarer Weise und Umfang; darüber hinaus verstößt dieses gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung auch in baurechtlichen Belangen.</p> <p>Das in Frage stehende Grundstück ist mit einem rd. 120 qm großen Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1952 belegt, Die Eheleute ha-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Bei der Konzeption des Bebauungsplanes können nur städtebauliche Belange, nicht jedoch die finanziellen oder gesundheitlichen Rahmenbedingungen der Grundeigentümer berücksichtigt werden.</p> <p>Dem Verkauf des Grundstücks durch die Grundeigentümer steht die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht im Wege. Der Bebauungsplan Blan-</p>

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

<p>ben das Objekt seit Anbeginn der Ehe finanziert und selbst bewohnt.</p> <p>Die Eheleute verfügen seit Eintritt ins Rentenalter über kein regelmäßiges Einkommen bzw. nur über sehr geringe Rentenbezüge.</p> <p>Der gesundheitliche Zustand der Eheleute ist jeweils stark beeinträchtigt und bedarf in naher Zukunft intensiver Versorgung. Eine gesetzliche Krankenversicherung besteht z.T. nicht.</p> <p>Ein Verbleib im Objekt ist in Kürze ausgeschlossen; es steht zum Verkauf. Die Eheleute sind auf eine angemessene Verwertung zur Eigenversorgung angewiesen.</p> <p>Eine solche erforderliche Verwertung ist ausgeschlossen oder in vertretbarem Umfang nicht erreichbar.</p> <p>Potentielle Erwerber werden durch die baurechtlichen Vorgaben abgehalten. Diese legen regelmäßig dar, dass die ungewisse Planungssituation und die einhergehenden Beschränkungen durch Planvorgaben eine vertretbare Wirtschaftlichkeit von vornherein unrealisierbar machen. Die baurechtlichen Einschränkungen stellen daher für die Eheleute einen Enteignungsgleichen Eingriff da.</p> <p>Auf den nachbarlichen Grundstücken Siebenbuchen Nr. 1 und Nr. 5 finden in die in Frage stehende Einschränkungen offenkundig keine Anwendung. Hier läuft das Planungsziel nunmehr in Leere.</p> <p>Den jeweiligen Grundeigentümer wurde eine weitergehende Bebauung nicht verwehrt.</p> <p>Die hiesige Grundeigentümerin bzw. die Eheleute rügen diese Ungleichbehandlung.</p> <p>Diese Ungleichbehandlung ist auch durch die Ziele des Bebauungsplanes nicht zu rechtfertigen. De facto und konkret sind auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken in Höhe und Tiefe sehr massive Mehrfamilienhäuser im engen Abstand errichtet worden. Das Gebäude der hiesigen Grundeigentümerin nimmt sich dazu quasi erdrückend in der Mitte stehend aus.</p> <p>Diese unmittelbare Folge der Ungleichbehandlung und der Eigentumsbeeinträchtigung sind in der Gesamtbetrachtung für die Beschwerdeführerin unzumutbar und unerträglich.</p> <p>Soweit ergänzende Ausführungen zum Sachverhalt oder Nachweise für erforderlich gehalten werden, wird um entsprechenden Hinweis gebeten.</p> <p>Konkretes Einspruchsthema: Bauteppich auf der Westseite des Grundstücks. Erläuterung: Aktuell sieht der B-Plan-Entwurf vor, einen Bauteppich mit 16m x 12 m zu gestatten.</p>	<p>kenese 33/Sülldorf 16 hat öffentlich ausgelegen. Ihm soll noch am 28. Juni 2018 durch die Bezirksversammlung zugestimmt werden. Der Bebauungsplan hat somit eine inhaltliche Reife erreicht, dass für potenzielle Käufer Klarheit darüber besteht, wie das Baugrundstück Siebenbuchen 3 baulich genutzt werden kann. Eine ungewisse Planungssituation besteht somit nicht mehr. Davon abgesehen ist es das im Grundgesetz verankerte Recht und Pflicht des Plangebers, die eigene bauliche Entwicklung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu steuern. Es liegt in der Natur der Sache, dass es während der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes stets eine Phase gibt, in der Unklarheiten über die baulichen Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes bestehen. Dies ist jedoch unvermeidbar. Andernfalls könnte der Plangeber seiner ihm durch das Grundgesetz übertragenen Aufgabe nicht nachkommen.</p> <p>Zu einem enteignungsgleichen Eingriff für die heutigen Grundeigentümer kommt es nicht. Der auf dem Baugrundstück vorhandene bauliche Bestand wird planungsrechtlich gesichert. Das Baufenster ist an den Bestand angepasst und bietet für dieses Grundstück noch ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten. Die Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigen bereits die vorhandenen Nebenanlagen (Pool, Gartenhaus, Terrasse). Auch eine Erweiterung in nordwestliche Richtung kann durch eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze um 30 v. H. der Fassadenlänge auf Grundlage von § 2 Nr. 3 der Verordnung zum Bebauungsplan überschritten werden. Benachbarte Grundstücke weisen zum Teil nur deshalb eine größere überbaubare Fläche auf, da sie größere Bestandsgebäude aufweisen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auf dem Grundstück sollen die bestehenden Gartenbereiche erhalten bleiben. Aufgrund dieser besonderen Rahmenbedingungen ist das Baufeld um 1 m weniger breit, als das Baufeld der beiden benachbarten Grundstücke.</p>
--	--



## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

	<p>Deutlich ist im Entwurfsplan ersichtlich, dass auf der westlichen Seite des Grundstücks eine klare Erweiterung des Bauteppichs Richtung Grenze möglich wäre. Die Möglichkeiten der Grenzabstände nach § 6 HBauO können hier durch den momentanen großen Abstand zur Grundstücksgrenze keine Anwendung finden.</p> <p>Wenn man sich zudem auf dieser betreffenden Westseite des Grundstücks den direkten Nachbarn ansieht, so ist ersichtlich, dass der Nachbar deutlich dichter mit dem Bauteppich an die gemeinsame Grundstücksgrenze reicht.</p> <p>Neben dem Thema der Gleichstellung zum direkten Nachbarn möchten wir der Bauteppichbegrenzung auf der Westseite widersprechen mit folgenden weiteren Argumenten:</p> <p>In unmittelbarer Nähe befindet sich das Marion Dönhoff Gymnasium. Damit bildet der Standort Siebenbuchen eine attraktive Wohnlage für Familien mit Kindern. Eine Bebauung mit beispielsweise 3 Wohneinheiten für Familien wäre, analog zu bereits genehmigten Nachbarbebauungen denkbar und in der Struktur passend.</p> <p>Der aktuelle B-Plan-Entwurf mit dem Bauteppich von 16m x 12m würde unter Abzug der Konstruktionsflächen und des Erschließungstreppehauses eine reine Wohnfläche ergeben, die in ihrer Größenordnung den Platzbedarf für die Gruppe der 4- oder 5-köpfigen Familie noch stark verdrängt. Die entstehende Wohnfläche stellt für viele Familie noch keine echte Alternative zum sehr teuren Einfamilienwohnhaus dar. Eine leichte Erweiterung des Bauteppichs auf der Westseite würde das notwendige Raumprogramm für eine Familie mit 2 oder 3 Kindern verbessern und Familienansiedlungen im Straßenzug stärken.</p> <p>- Nach Umrechnung des Bauteppichs im Verhältnis zur Grundstücksgröße entstünde für das Grundstück Siebenbuchen 3 nach aktuellem B-Plan-Entwurf nur eine GRZ von ca. 0,176.</p> <p>Dieser Wert ist noch deutlich von der zulässigen GRZ 0,3 entfernt. Eine leichte Ausweitung des Bauteppichs wäre somit gut vertretbar.</p> <p>Wir fordern unter Auflistung der oben genannten Argumente höflichst die Berücksichtigung des Einspruchs mit angemessener und deutlicher Erweiterung des Bauteppichs auf der Westseite des Grundstücks.</p>	
<b>10.</b>	<b>Architektin des Kaufinteressenten für das Baugrundstück Siebenbuchen 3</b>	
10.1	<p><b>Überbaubare Fläche zu klein</b></p> <p>Aktuell sieht der B-Plan-Entwurf vor, einen Bauteppich mit 16m x 12 m zu gestatten.</p> <p>Deutlich ist im Entwurfsplan ersichtlich, dass auf der westlichen Seite des Grundstücks eine klare Erweiterung des Bauteppichs Richtung Grenze</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die überbaubare Fläche weist eine Größe von 192 m<sup>2</sup> auf. Somit kann insgesamt eine Geschossfläche von etwa 511 m<sup>2</sup> erzielt werden, ohne dass die Möglichkeiten des § 2 Nr. 3 der Verordnung, nach der eine partielle Überschreitung der Baugrenze zugelassen werden kann, ausgeschöpft werden. Unter</p>

## Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

<p>möglich wäre. Die Möglichkeiten der Grenzabstände nach § 6 HBauO können hier durch den momentanen großen Abstand zur Grundstücksgrenze keine Anwendung finden.</p> <p>Wenn man sich zudem auf dieser betreffenden Westseite des Grundstücks den direkten Nachbarn ansieht, so ist ersichtlich, dass der Nachbar deutlich dichter mit dem Bauteppich an die gemeinsame Grundstücksgrenze reicht.</p> <p>Neben dem Thema der Gleichstellung zum direkten Nachbarn möchten wir der Bauteppichbegrenzung auf der Westseite widersprechen mit folgenden weiteren Argumenten:</p> <p>In unmittelbarer Nähe befindet sich das Marion Dönhoff Gymnasium. Damit bildet der Standort Siebenbuchen eine attraktive Wohnlage für Familien mit Kindern. Eine Bebauung mit beispielsweise 3 Wohneinheiten für Familien wäre, analog zu bereits genehmigten Nachbarbebauungen denkbar und in der Struktur passend.</p> <p>Der aktuelle B-Plan-Entwurf mit dem Bauteppich von 16m x 12m würde unter Abzug der Konstruktionsflächen und des Erschließungstreppenhauses eine reine Wohnfläche ergeben, die in ihrer Größenordnung den Platzbedarf für die Gruppe der 4- oder 5-köpfigen Familie noch stark verdrängt. Die entstehende Wohnfläche stellt für viele Familie noch keine echte Alternative zum sehr teuren Einfamilienwohnhaus dar. Eine leichte Erweiterung des Bauteppichs auf der Westseite würde das notwendige Raumprogramm für eine Familie mit 2 oder 3 Kindern verbessern und Familienansiedlungen im Straßenzug stärken.</p> <p>Nach Umrechnung des Bauteppichs im Verhältnis zur Grundstücksgröße entstünde für das Grundstück Siebenbuchen 3 nach aktuellem B-Plan-Entwurf nur eine GRZ von ca. 0,176.</p> <p>Dieser Wert ist noch deutlich von der zulässigen GRZ 0,3 entfernt. Eine leichte Ausweitung des Bauteppichs wäre somit gut vertretbar.</p> <p>Wir fordern unter Auflistung der oben genannten Argumente höflichst die Berücksichtigung des Einspruchs mit angemessener und deutlicher Erweiterung des Bauteppichs auf der Westseite des Grundstücks.</p>	<p>Berücksichtigung von Konstruktions- und Erschließungsflächen könnten rund 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert werden. Es müssten somit zwei sehr große Wohnungen in den beiden Vollgeschossen und eine immer noch relativ große und damit familientaugliche Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss realisierbar sein. Im Vergleich zu den beiden Nachbargrundstücken fehlen lediglich 42,56 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, was etwa 34 m<sup>2</sup> Mietfläche entsprechen dürfte.</p>
---	--

# Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

## Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	gefolgt	teilw. gefolgt	nicht gefolgt	Hinweise	Nummer
Behörde für Kultur und Medien Denkmalschutzamt, Abt. KB / K3	12. April 2018	X				1
Behörde für Umwelt und Energie, IB31	23. April 2018				X	2

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
<b>1.</b>	<b>Behörde für Kultur und Medien Denkmalschutzamt, Abt. KB / K3</b>	
1.1	<b>Redaktioneller Hinweis</b> In der Legende fehlt das Symbol "Denkmalschutz-Einzelanlage" bei den nachrichtlichen Übernahmen.	<b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet.
<b>2.</b>	<b>Behörde für Umwelt und Energie, IB31</b>	
2.1	<b>Grundstücksentwässerung</b> Mit dem Bebauungsplan muss die Entwässerung des Plangebietes nach den Anforderungen und Zielsetzungen der HBauO, des HmbAbwG, des WHG und des HWaG dauerhaft sichergestellt werden. Der neue B-Plan darf zu keiner Erhöhung der Niederschlagswasserableitung in die öffentlichen Mischsiele gegenüber dem Status quo führen, da die Siele gem. der HSE-Stellungnahme bereits ausgelastet sind und eine Mischwasserentlastung aus dem anschließenden Mischwasserrückhaltebecken neben hydraulischen Stress eine erhebliche stoffliche Belastung der Vorflut (Wedeler Au) nach sich ziehen kann. Einer zusätzlichen Einleitung von Misch- oder Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann damit nicht zugestimmt werden. Die Niederschlagswasserableitung von Baukörpern und versiegelten Flächen, die eine Nachverdichtung darstellen kann somit nur über eine Entlastung an anderer Stelle innerhalb des Plangebiets erfolgen.  Die mit dem neuen B-Plan beabsichtigten Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken, sowie Geh-, Fahrwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, lassen langfristig eine Verringerung des Oberflächenabflusses erwarten. Den Zielen der RegenInfraStrukturAnpassung wird damit entsprochen. Die Herstellung von PKW-Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigen	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass anders als in der Stellungnahme suggeriert, durch den Bebauungsplan nicht bereits die Art und Weise der Entwässerung der Grundstücke geregelt wird, sondern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens lediglich zu überprüfen ist, ob eine Entwässerung des Plangebietes (als Teil der Erschließung) unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher und fachrechtlicher Vorgaben möglich ist. Die genaue Ausgestaltung des Entwässerungssystems kann im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren festgeschrieben werden.  Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass lediglich Fahrwege, nicht jedoch Stellplätze wasserdurchlässig ausgestaltet werden müssen.

## **Bebauungsplan Blankenese 33 – Sülldorf 16**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 6. Juni 2018

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</b>
	<p>Aufbau wird mit Hinblick auf den Grundwasserschutz jedoch kritisch gesehen. Die Schaffung von Rückhalteräumen infolge einer Begrenzung der Niederschlagseinleitung in das öffentliche MW-Siel sowie zum Schutz vor Überflutungsregen nach DIN 1986-100:2016-12 wird aufgrund des bestehenden bzw. zu erhaltenden Grünflächenanteils und der vergleichsweise geringen Bebauungsdichte für gut realisierbar erachtet.</p>	