

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan Blankenese 31 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 31 hat vom 14.03.2018 bis zum 12.04.2018 öffentlich ausgelegen. Es gingen insgesamt zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Blankenese 31 fristgerecht ein.

Zudem gingen bis zum 12.04.2018 fristgerecht zwei Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf Blankenese 31 im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Kenntnisnahmeverschickung ein. Deren Abwägung ist ebenfalls im vorliegenden Papier dargelegt.

Die Stellungnahmen wurden chronologisch sortiert.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Blankenese 31

Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	gefolgt	teilw. gefolgt	nicht gefolgt	Hinweise	Nummer
Bürger 1, Rembert Rechtsanwälte für die Grundeigentümer Guldtweg 6 und 8	12. April 2018			X	X	1
Bürger 2, Wilhelms Allee 1	12. April 2018			X		2

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
1.	Bürger, Rembert Rechtsanwälte für die Grundeigentümer Guldtweg 6 und 8	
1.1	<p>Auslegungsbekanntmachung war fehlerhaft; Arten umweltbezogener Informationen waren nicht aufgeführt</p> <p>Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bebauungspläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Anforderungen, welche diese durch das EAG Bau vom 24.06.2004 in das Baugesetzbuch eingefügte Vorschrift an die Auslegungsbekanntmachung stellt, hat das Bundesverwaltungsgericht in seinen Grundsatzentscheidungen klargestellt (vgl. <i>In diesem Zusammenhang Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2013, Az.: 4 CN 3.12; Bundes-</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Auslegungsbekanntmachung entsprach den rechtlichen Anforderungen.</p> <p>In der Auslegungsbekanntmachung sind alle dem Bezirksamt Altona vorliegenden umweltrelevanten Informationen unter Bezugnahme auf die jeweiligen Schutzgüter thematisch charakterisiert und aufgeführt worden (Kleinklima, Versickerung von Niederschlagswasser, Begrenzung der Flächenversiegelung, Bodenversiegelung, Reduzierung privater Grünflächen). Der Öffentlichkeit wurden keine umweltrelevanten Informationen vorenthalten, die Anstoßfunktion wurde gewahrt.</p> <p>Bei der Straßenplanung handelt es sich nicht um eine Neuausweisung von Straßenverkehrsflächen, sondern um eine Grundinstandsetzung des Sülldorfer Kirchenweges, welcher eine Planung zum Ausbau von diesem zu Grunde liegt. Die genaue Ausgestaltung des Straßenzuges Sülldorfer Kirchenweg ist Gegenstand eines eigenen Planungsprozesses der zuständigen Tiefbauabteilung des Bezirksamtes Altona. Aufgrund der Maßstäblichkeit des Bebauungsplanes (Maßstab 1: 1000), lässt sich die detaillierte</p>

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p><i>verwaltungsgericht, Urteil vom 11.09.2014, Az.: 4 CN 1.14, Baurecht 2015, Seite 446).</i></p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind die Gemeinden und Städte verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich dabei auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Der (bloße) Hinweis auf den Umweltbericht genügt nicht, da dieser keine inhaltliche Einschätzung über die Umweltbelange ermöglicht. Der Gemeinde und Stadt wird somit keine Befugnis eingeräumt zu selektieren. Es müssen alle Umweltbelange und Stellungnahmen bereits in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erwähnt und katalogisiert werden. Die Bekanntmachung muss somit geeignet sein, selbst bei dem am Umweltthema bislang nicht Interessierten "Appetit" zu wecken (<i>vgl. in diesem Zusammenhang OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.05.2010, Az.: 1 MN 180/15</i>).</p> <p>Vorliegend ist zwar eine Zusammenfassung der Umweltthemen nach Themenblöcken erfolgt. Es wurden jedoch wesentliche Umweltthemen, die durch diesen Bebauungsplan berührt werden, weggelassen. Dies betrifft insbesondere die Neuausweisung von Straßenverkehrsflächen. Unter Ziffer 5.3 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Blankenese 31 wird ausführlich dargelegt, weshalb in dem Bebauungsverfahren Vorgärten durch Straßenverkehrsflächen versiegelt werden sollen. Danach soll der Ausbau des Sülldorfer Kirchenweges insbesondere aus Gründen der Schulwegsicherung erfolgen. Es sollen bestehende Konflikte zwischen Fußgängern, Radfahrern, Auto- und Linienbusverkehr zu Schulbeginn und -ende bei zeitgleichem Berufsverkehr entschärft werden. Gleichzeitig soll der Benutzungskomfort für alle Teilnehmer durch den neuen Zuschnitt der Straßenverkehrsflächen erhöht werden. Hierzu sollen Vorgartenbereiche zu Straßenverkehrsflächen umgewandelt werden. Diese geplanten Versiegelungsmaßnahmen haben umfangreichen Einfluss auf Umweltbelange. Dies betrifft nicht nur die landschaftstypische sondern auch das Kleinklima, Versickerung von Niederschlagswasser, Bodenversiegelung. Es sind die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, als auch Tiere und Pflanzen sowie der Biotop- und Artenschutz betroffen. Trotz alledem werden diese</p>	<p>Straßenplanung nicht in diesem darstellen.</p> <p>Für den Sülldorfer Kirchenweg liegen die rechtswirksamen Teilbebauungspläne TB 895 und TB 896, beide mit Feststellungsdatum 1960, vor, welche eine Straßenverbreiterung in viel größerem Ausmaß als heute bereits vorhanden mit veränderten Baugrenzen festlegen. Diese ursprüngliche Straßenverbreiterung wird in der durch die o.g. Teilbebauungspläne geplanten Form nicht übernommen. Vielmehr bleibt der Ausbau des Sülldorfer Kirchenweges innerhalb der heute bereits vorhandenen Straßenbegrenzungslinie und somit hinter den planungsrechtlichen Möglichkeiten zurück. Da der Zuschnitt der Straßenverkehrsfläche des Sülldorfer Kirchenweges angepasst werden muss, kann es bei einigen Grundstücken zu einer geringfügigen Reduzierung der Vorgartenflächen kommen, die jedoch, wie oben bereits genannt, nicht im Detail im Bebauungsplan (Maßstab 1: 1000) dargestellt werden kann und sich innerhalb der heute schon planungsrechtlich gesicherten Straßenverkehrsfläche befindet.</p> <p>Von einer Überplanung von Vorgartenflächen ist das Grundstück „Am Krähenberg 2 (Flurstück 478)“ betroffen. Die betroffene Fläche ist aber bereits nach geltendem Planrecht im Teilbebauungsplan TB 896 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt bzw. als „Neue Straßenfläche“. Von den Grundstücken Sülldorfer Kirchenweg Nr. 7 (Flurstück 684) und Sülldorfer Kirchenweg Nr. 5 (Flurstücke 5611) sind bereits in der Vergangenheit die für den Straßenausbau erforderlichen Grundstücksteilflächen abgetrennt worden. Auch diese Flächen sind in dem Teilbebauungsplan TB 896 als „Neue Straßenfläche“ festgesetzt und werden bereits heute schon als Straßenverkehrsfläche genutzt.</p> <p>Als Flächenfestsetzung definiert der Bebauungsplan eine öffentliche Straßenverkehrsfläche für die im Geltungsbereich befindlichen Straßenzüge. „Straßenverkehrsfläche“ meint dabei einen Sammelbegriff für die Parzellen der Verkehrsfläche, auf denen neben der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr auch die Gehwege, Radwege, Park- oder Grünstreifen und sonstige Nebenflächen angelegt sein können. Differenzierungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche trifft der Bebauungsplan nicht.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LW) ergänzt.</p>

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Aspekte in der öffentlichen Bekanntmachung zur Auslegung nicht einmal erwähnt. Obwohl das Bezirksamt Altona ausdrücklich erkannt hat, dass umfangreiche Versiegelungen stattfinden und Auswirkungen auf die Schutzgüter im Umweltbericht vorliegen, wird In der öffentlichen Bekanntmachung nicht auf die vorhandenen Informationen und Schriftstücke hingewiesen. Aus den veröffentlichten Arbeitskreisunterlagen geht hervor, dass das Bezirksamt diese Tatsache hätte erkennen müssen (Seite 3 des Protokolls des erneuten Arbeitskreises 1). Dort heißt es wörtlich:</p> <p><i>"In der Begründung sollten noch Anpassungen bezüglich der aktuellen Straßenplanung bei dessen Beschreibung und Auswirkungsdarstellungen auf die verschiedenen Schutzgüter im Umweltbericht vorgenommen werden. Die Straßenplanung bleibt jetzt hinter dem bisher planungsrechtlich möglichen Ausbaumumfang zurück, was begrüßt wird ..."</i></p> <p>Zudem der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LW) unter Ziffer 5 dieses Arbeitspapiers ebenfalls zum geplanten Grunderwerb für die Umsetzung der Straßenbaumaßnahmen Stellung genommen. Derart gravierende Planungseingriffe, die Umweltauswirkungen auslösen und die dem Bezirksamt Altona bekannt waren, können der Öffentlichkeit nicht vorenthalten werden. Der Begriff der Stellungnahmen im Sinne dieses Gesetzes ist nämlich weit zu fassen. Es sind nicht nur behördliche Einwendungen hierunter fassen, die im Rahmen einer Beteiligung nach den §§ 4 und 4a BauGB eingegangen sind. Vielmehr fallen hierunter auch Stellungnahmen, die z. B. während der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind. Dazu gehören alle sonstigen im Vorfeld eingegangenen Zuschriften von Behörden, Verbänden und somit auch Arbeitskreisen (vgl. <i>In diesem Zusammenhang VGH Mannheim, Urteil vom 12.10.2010, Az.: 3 S 1873/09; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 3, Rd.Nr. 35</i>).</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren bzw. der nunmehr stattfindenden öffentlichen Auslegung wurde der Zweck des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch die ungenügenden Hinweise des Bezirksamts Altona vollumfänglich ausgehebelt. Entscheidend ist nämlich, ob der veröffentlichte Text gerade hinsichtlich der Umweltinformationen seine Anstoßfunktion für jedermann gerecht werden kann, sachgerechte Stellungnahmen zu ermöglichen. Wie das Oberverwaltungsgericht Lüneburg völlig zutreffend dargestellt hat, soll die Bekanntmachung bewirken, dass auch bei den nicht Interessierten zu diesen Umweltthe-</p>	

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>men "Appetit geweckt" wird (vgl. in diesem Zusammenhang OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.05.2016, Az.: 1 MN 180/15).</p> <p>Sollte der Bebauungsplan Blankenese 31 in Kraft treten, wäre dieser geltend gemachte Verfahrensfehler nicht nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 Alternative 2 BauGB unbeachtlich. Der Bebauungsplan ist bereits aus diesem Grunde für unwirksam zu erklären (vgl. in diesem Zusammenhang VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, Az.: 8 5 1337/10; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28.05.2009, Az.: 2 A 13.08; VGH München, Beschluss vom 18.06.2010, Az.: 1 NE 09.3166).</p>	
1.2	<p>Bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird unverhältnismäßig eingeschränkt.</p> <p>II. Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Blankenese 31 verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, da die im Bebauungsplan-Entwurf getroffene 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; OVG Hamburg, Urteil vom 20.04.2017, Az.; 2 E 7/1S.N; VGH Mannheim, Urteil vom 19.07.2011, Az.: 5 S 2718/09).</p> <p>Die fehlerhafte, bzw. fehlende Abwägung nach Maßgabe der vorgenannten Vorschrift verletzt meine Mandanten in Ihrem Grundrecht auf Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG, da meine Mandanten durch die geplanten Änderungen auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs Blankenese 31 massiv in Ihren Baurechten beschränkt werden. Meine Mandanten hatten bereits im Jahre 2015 eine Bauvoranfrage für einen Anbau an das vorhandene Gebäude gestellt, um dringend benötigten Wohnraum für die Familie schaffen zu können. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf Blankenese 31, bzw. die stringenten Baufenster um die Bestandsgebäude führen zu einem schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Selbst wenn den Gemeinden und Städten als Planungsträger beim Erlass von Bebauungsplänen ein sog. Planungsermessen zukommt, welches nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle unterliegt, heißt dies nicht, dass die Gemeinden und Städte, ohne Rücksicht der Privatinteressen der betroffenen Grundstückseigentümer, Planungen umsetzen dürfen (vgl. in diesem Zusammenhang:</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es gerade, eine weitere gebietsunverträgliche Nachverdichtung, durch die der Quartierscharakter weiter überformt und das Orts- und Landschaftsbild weiter beeinträchtigt würde, zu vermeiden. Aus diesem Grund sind die überbaubaren Flächen jeweils so ausgewiesen worden, dass sie die Bestandsbebauung planungsrechtlich absichern und keine oder nur moderate bauliche Erweiterungen zulassen. Für das Gebäude Guldtweg 8 wird eine bauliche Erweiterung im städtebaulich vertretbaren Maße zugelassen. Für das Gebäude Guldtweg 6 soll hingegen mit Blick auf schützenswerte Gehölze, die begrenzte Grundstücksfläche und der Lage in zweiter Reihe keine bauliche Erweiterung mehr zugelassen werden.</p> <p>Bestehende Baurechte werden durch den Bebauungsplan nicht vollumfänglich zerstört oder genommen. Der Baustufenplan Blankenese ermöglicht die Realisierung einer Grundflächenzahl von 0,3. Dieses Nutzungsmaß wird durch den Bebauungsplan Blankenese 31 bestätigt. Auf dem Baugrundstück Guldtweg 6, bestehend aus den Flurstücken 4097, 4770 5335, wird dieses Nutzungsmaß durch das Bestandsgebäude bereits ausgeschöpft. Für das Baugrundstück Guldtweg 8 ist ein 16 x 16 m großes Bau- und überbaubares Grundstücksfeld ausgewiesen worden. Daraus ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von 256 m². Angesichts der Grundstücksgröße von 824 m² kann dieses Bau- und überbaubare Grundstücksfeld aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl schon gar nicht voll ausgeschöpft werden. Auch hier gilt, dass auch auf Grundlage des Baustufenplans nicht mehr Baumasse hätte realisiert werden können.</p> <p>Im Plangebiet wird mit einer Ausnahme eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Die Ausnahme bildet das Grundstück Guldtweg 9. Auf diesem Grundstück liegt eine atypische Fallkonstellation vor, die eine Sonderbehandlung rechtfertigt, so dass gerade kein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz vorliegt. Das auf dem Grundstück Guldtweg 9 vorhandene Wohnhaus hält für sich genommen die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von</p>

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p><i>BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, BVerwGE 34, S. 301).</i></p> <p>Ein möglicher Abwägungsfehler kann dabei sowohl in einer Verletzung des nunmehr als Verfahrensnorm ausgestalteten Gebots 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 (<i>vgl. in diesem Zusammenhang; OVG Koblenz, Urteil vom 23.02.2011, Az.: 8 C 10696/10</i>). Inhaltlich stellt das Abwägungsgebot Anforderungen sowohl an den Abwägungsvorgang als 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</p> <p><i>(vgl. ständige Rechtsprechung des BVerwG seit Urteil vom 14.02.1975, Az.: IV C 21/74, BVerwGE 48, 556).</i></p> <p>Nach der ständigen Rechtsprechung ist die Stadt Hamburg, bzw. das Bezirksamt Altona bei einer Überplanung von Wohngrundstücken verpflichtet, das Eigentum bei der Aufstellung, bzw. Änderung des Bebauungsplanes in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen und dabei das Gleichbehandlungsgebot aus Art. 3 Abs. 1 GG zu beachten (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Lüneburg, Urteil vom 15.12.2002, Az.: 1 KN 532/01</i>). Weshalb das Interesse meiner Mandanten an der bisherigen Ausnutzbarkeit Ihres Grundstücks auf der Grundlage des Baustufenplanes Blankenese zurückgestellt werden, ergibt sich weder aus den beigefügten Planunterlagen noch aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Blankenese 31. Dabei muss bei einer Änderung eines Bebauungsplanes das Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des vorherigen Zustandes abwägungserheblich berücksichtigt werden (<i>vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 13.09.2011, Az.: 1 KN 129/09</i>). Gegen diesen Grundsatz verstößt der Entwurf des Bebauungsplanes Blankenese 31 massiv. Bebauungsmöglichkeiten, die nach dem geltenden Recht, also nach dem Baustufenplan Blankenese, möglich waren, werden durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs Blankenese 31 vollumfänglich zerstört, bzw. genommen.</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat den</p>	<p>0,3 ein. Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,3 auf 0,46 ergibt sich aufgrund der Zufahrt zu den Garagen, den Garagen selbst sowie den Stellplätzen und den Abstellräumen. Angepasst an eine Nutzung mit vier Wohneinheiten ist der entsprechende Parkraum – in diesem Fall auf dem Grundstück – zu erbringen. Die angrenzenden Wohngebäude verfügen hingegen i.d.R. nur über ein bis zwei Wohneinheiten und haben somit keinen vergleichbaren Parkraumbedarf. Der Straßenquerschnitt des Guldtwegs bietet nicht ausreichend Parkraum. Die erhöhte GRZ ist aufgrund des Parkraumbedarfs daher planerisch sinnvoll. Die Atypik des Grundstücks Guldtweg 9 rechtfertigt eine abweichende Festsetzung des Nutzungsmaßes.</p>

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Grundsatz aufgestellt, dass Planbetroffene ein schutzwürdiges Vertrauen darauf haben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ohne Berücksichtigung Ihrer privaten Belange geändert werden dürfen (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Lüneburg, Urteil vom 13.09.2011, 1il.lil.O.; DVBl. 2011, S. 1503; OVG Lüneburg, Urteil vom 27.08.1997, Az.: 1 K 70151/95, NVwZ-RR 1998, S. 301). Weder aus den ausgelegten Planungsunterlagen noch aus dem Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Blankenese 31 geht hervor, inwiefern überhaupt die Interessen der Eigentümer der Im Plangebiet gelegenen Grundstücke berücksichtigt wurden. Vielmehr geht aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf unter Ziff. 5.1.2., Maß der baulichen Nutzung, eindeutig hervor, dass offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen wurde und die Grundstückseigentümer unterschiedlich behandelt wurden. Hierin ist ein Gleichbehandlungsgrundsatz, der sich aus Art. 3 Abs. 1 GG ergibt, gegeben.</p> <p>Unter Ziff. 5.1.2 der Begründung wird klargestellt, dass für die reinen Wohngebiete eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird. Lediglich für den Grundstückseigentümer Guldtweg 9 (Flurstück 512) soll die GRZ auf 0,46 erhöht werden, ohne dass es hierfür irgendeinen sachlichen Grund gibt. Zur Rechtfertigung wird in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Blankenese 31 Folgendes angegeben:</p> <p>"Das Grundstück Guldtweg 9 (Flurstück 512) bildet hier eine Ausnahme. Aufgrund eines genehmigten Bauantrages wird die GRZ auf 0,46 erhöht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gilt die generell mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) um 50 % durch Stellplätze und Ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, so dass der höhere Versiegelungsgrad auf dem Grundstück, der sich durch Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten ergibt, durch die Überschreitungsmöglichkeit zulässig ist."</p> <p>Weshalb die anderen Eigentümer nicht von einer GRZ von 0,46 profitieren sollen, wird überhaupt nicht dargelegt. Eine derartige Planung verstößt bereits gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 BauGB. Sofern private Interessen einiger, bzw. eines Grundstückseigentümers, deren Grundstücke im Bebauungsplangebiet liegen, ohne rechtfertigenden Grund bevorzugt werden, handelt es sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts um eine Gefälligkeitsplanung, die niemals städtebaulich erforderlich sein kann. Eine derartige Bauleitplanung widerspricht bereits dem Grundgedanken der Erforderlichkeit</p>	

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich bestätigt (vgl. In diesem Zusammenhang; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az.: 4 BN 8.90; BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, Az.: 4 BN 15.99; OVG Lüneburg, Urteil vom 015.12.1989, Az.: 15 K 115.21/89). Das Bundesverwaltungsgericht hat abschließend klargestellt, dass die Bauleitplanung nicht dazu führen darf, allein private Interessen zu bevorzugen (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Beschluss vom 30.12.2009, Az.: 4 BN 13.09).	
1.3	<p>Ungleichbehandlung bezüglich der Ausweisung der Geschossigkeit</p> <p>Des Weiteren geht aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht hervor, weshalb auf einigen Grundstücken drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss errichtet werden dürfen und auf anderen Grundstücken nur ein bzw. zwei Vollgeschosse. In der Begründung wird lediglich lapidar darauf hingewiesen, dass die Gebäude Bestandsschutz genießen und man deshalb auch zukünftig dreigeschossige Neubauten wolle. Die dreigeschossigen Gebäude seien zwar für das Ortsbild störend, trotz alledem werde man eine Dreigeschossigkeit festsetzen. Zudem geht aus der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs unter Ziff. 5.1.2 hervor, dass man im Jahre 2012 der Errichtung von Mehrfamilienhäusern zugestimmt habe. Diese würden sich jedoch in die Umgebung einfügen und stünden dem Planungsziel des Bebauungsplanes nicht entgegen. Hierin ist ein eklatanter Widerspruch zur Rechtfertigung der Planung unter Ziff. 1 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Blankenese 31 zu sehen. Dort wird zur Begründung ausgeführt, dass der Bebauungsplan aufgestellt wird, um ein- und zweigeschossige Einzelwohnhäuser mit großen Gärten aus den überwiegend 1920ern und 1930ern sowie 1940ern bis 1960ern Jahren zu erhalten und zu schützen. Das Ziel des Bebauungsplanes bestehe des Weiteren darin, zukünftig Mehrfamilienhäuser zu verhindern. In diesen Aussagen ist somit ein eklatanter Widerspruch zu sehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen sind im Plangebiet aufgrund seiner städtebaulichen Prägung als störend zu bewerten. Es sind jedoch einige dreigeschossige Gebäude im Plangebiet vorhanden. Es besteht daher ein Zielkonflikt. Einerseits ist es planerisches Ziel, mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild lediglich eine maximal zweigeschossige Bebauung zuzulassen. Andererseits sollen unter Berücksichtigung des Eigentumsschutzes die bereits vorhandenen dreigeschossigen Gebäude nicht auf Bestandsschutz zurückgesetzt werden. Eine durchgängige Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bebauung würde den Planungszielen, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegen, nämlich der möglichst weitgehenden Bewahrung des bestehenden Orts- und Landschaftsbilds, vollständig widersprechen. Die gewählte Plankonzeption ist daher aus Sicht des Plangebers schlüssig und nachvollziehbar.</p>
1.4	<p>Ungleichbehandlung bei der Ausweisung der Baufelder</p> <p>Im Hinblick auf die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ist unter Ziff. 5.1.3 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Blankenese 31 dargelegt worden, dass sich diese Positionierung des Baufeldes auf dem jeweiligen Grundstück am Gebäudebestand orientiert. Sofern man jedoch die tatsächlichen Gegebenheiten des öffentlich ausgelegten Bauungs-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Anders als vom Petenten dargestellt, kommt es weder für das Flurstück 479, noch für die Baugrundstücke Babendiekstraße 44 und Guldtweg 2 zu einer Verdoppelung des Baufeldes gemessen am Bestand. Jedoch kommen die in der Stellungnahme aufgeführten Grundstücke Babendiekstraße 26, 34, 46 und Dirk-Paulun-Weg 1 in den Genuss von größtmäßig deutlich über den Bestand hinausgehenden Baufeldern. Wie in der Begründung dargelegt, wird aus</p>

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>plan-Entwurfs anschaut, erkennt man sofort, dass wiederum mit offensichtlich unterschiedlichem Maß gemessen wurde. Dies betrifft beispielsweise folgende Grundstücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 479 (Vergrößerung des Bestandes um das Doppelte) • Flurstück 4523 - Babendiekstraße 44 (ebenfalls Verdoppelung) • Guldtweg 2 (ebenfalls Verdoppelung) • Blankeneser Landstraße (zweites Baufenster) • Babendiekstraße 26 (weit über den Bestand hinausgehend) • Babendiekstraße 34 (weit über den Bestand hinausgehend) • Babendiekstraße 46 (Weit über den Bestand hinausgehend) • Dirks-Paulun-Weg 1 (fast das doppelte Baufenster) <p>wird deutlich, dass im vorliegenden Verfahren der Gleichbehandlungsgrundsatz gravierend missachtet wurde. Gleichgelagerte Sachverhalte wurden unterschiedlich behandelt.</p> <p>Zudem kann mit diesen Baufenstern das vorgegebene Planungsziel überhaupt nicht erreicht werden. Auf einigen Grundstücken werden umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten, d. h. Verdoppelung der Baumasse unmittelbar straßenparallel ermöglicht. Andere Grundstücke, wie z. B. das Grundstück meiner Mandanten soll nach Möglichkeit gar nicht neu bebaut werden, so dass baukörperbezogene Baufenster festgesetzt wurden. Es gibt weitere Eigentümer im Plangebiet, die ebenfalls durch Baufensterfestsetzungen benachteiligt werden, die sich unmittelbar am Gebäudebestand orientieren. Eine derartige Vorgehensweise verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.</p>	<p>Gründen der Gleichbehandlung für jedes Baugrundstück zunächst von einem 16 x 16 m großen Baufeld ausgegangen, sofern nicht bestimmte planerische Rahmenbedingungen, wie z.B. schützenswerter Baubestand, die Ausweisung eines kleineren Baufensters erfordern. Bei den Baugrundstücken Babendiekstraße 26, 34, 46 und Dirk-Paulun-Weg 1 kommt es deshalb zu einer deutlichen Abweichung der ausgewiesenen Baufenster vom baulichen Bestand, da die Bestandsgebäude vergleichsweise klein sind, Gründe für eine Verkleinerung eines 16 x 16 m großen Baufeldes aber nicht gegeben sind oder nur zu einer geringen Verkleinerung dieser Baufenstergröße führen.</p>
1.5	<p>Ungleichbehandlung, da andernorts Anbauten zugelassen wurden oder zulässig sind</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Interessen meiner Mandanten an der Errichtung weiteren Wohnraums für die Familie nicht berücksichtigt wurden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Bedürfnisse der Familien zu berücksichtigen. Gegen diesen Grundsatz wurde ebenfalls verstoßen.</p> <p>Mein Mandant möchte den Anbau am Gebäude Guldtweg 8 errichten, um für sich, seine Ehefrau und die beiden kleinen Kinder genügend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Es handelt sich auch keineswegs um einen Luxusneubau, da grundsätzlich ein Kinderzimmer fehlt. Somit soll lediglich maßvoll Wohnfläche</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das für das Gebäude Guldtweg 8 ausgewiesene Baufenster lässt nach Osten eine Vergrößerung des Baukörpers um 3,5 und nach Süden eine Vergrößerung um 3 m zu. Zudem kann gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 in § 2 der Verordnung zum Bebauungsplan die Baugrenze durch Erker bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf insgesamt 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden. Somit könnten allein an der Ost- und Südseite des Gebäudes je Geschoss 128 m² zusätzliche Geschossfläche generiert werden. Ein zusätzliches Kinderzimmer lässt sich somit problemlos verwirklichen.</p> <p>Für andere Baugrundstücke im Plangebiet ergeben sich nur deshalb größere Spielräume für Anbauten, da die dort vorhandenen Gebäude kleiner sind und das angestrebte Baufenstermaß von 16 x 16 m dort</p>

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>zusätzlich geschaffen werden, um den erforderlichen Platzbedarf zu erfüllen. Umso erstaunlicher ist nunmehr, dass Im Bebauungsplan-Entwurf Blankenese 31 stringente Baufenster festgesetzt wurden, die diesen Anbau gerade nicht ermöglichen. Auf anderen Grundstücken sind derartige Erweiterungsmöglichkeiten grundsätzlich zugelassen worden. Insoweit wird auf die obigen Beispiele verwiesen. Es gibt eine weitere Vielzahl von Fällen, in denen solche Erweiterungsmöglichkeiten zugesprochen wurden. Erschwerend kommt hinzu, dass sehr aktuell viele Anbauten im Plangebiet errichtet wurden. Es wird beispielsweise auf die Objekte am Krähenberg 11 sowie Potosistraße 8 verwiesen. Dort sind optisch sehr auffällige Anbauten in der letzten Zeit errichtet worden. Es gibt weitere vielfältige Anbauten im Plangebiet, so dass die Planungsintention des Plangebers des Bebauungsplan-Entwurfs Blankenese 31 offensichtlich verfehlt erscheint. Von einer gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB kann daher nicht die Rede sein.</p>	<p>noch in weit geringerem Maße ausgeschöpft ist. Die in jüngerer Vergangenheit erfolgten Gebäudeerweiterungen unterstreichen die Erforderlichkeit des Bebauungsplans, durch den die Nachverdichtung im Quartier auf ein ortsbildverträgliches Maß beschränkt werden soll.</p>
1.6	<p>Abgrenzung der Erhaltungsbereiche nicht nachvollziehbar</p> <p>III. Erhaltungsbereiche</p> <p>Die Freie und Hansestadt Hamburg ist nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt, in einem Bebauungsplan Gebiete zu bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung, außerdem die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Dieses allgemeine Erhaltungsziel Wird durch die in § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB normierten Gründe für die Versagung der Genehmigung konkretisiert. Dementsprechend müssen in dem Gebiet, sofern die Gemeinde einen städtebaulichen Erhaltungsbereich festsetzt, bauliche Anlagen vorhanden sein, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Hamburg, Urteil vom 11.04.2002, Az.: 2 Bf 625198</i>). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist es zwar nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen nach diesen Kriterien erhaltungswürdig sind (<i>vgl. In diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 03.07.1987, BVerwGE 78, 23</i>). Allerdings ist der Satzungsgeber eines Bebauungsplanes nicht ermächtigt, den Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Festsetzung der Erhaltungsbereiche wurden mehrere gebietsprägende Gebäude zu einem Bereich zusammengefasst, auch wenn einzelne in dem Bereich vorhandene bauliche Anlagen nicht erhaltungswürdig bzw. ortsbildprägend sind. Die Einbeziehung nicht erhaltenswürdiger bzw. ortsbildprägender baulicher Anlagen in diese Bereiche ist einer sinnvollen Abgrenzung der Erhaltungsbereiche geschuldet. Dieser Umstand steht der Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsgebiets auch nicht entgegen. Denn die für die Festsetzung des Erhaltungsgebiets maßgeblichen Gründe müssen nicht auf jede bauliche Anlage im Gebiet zutreffen. Das Gebiet muss insgesamt eine Besonderheit aufweisen, die die Erhaltung baulicher Anlagen aus den Festsetzungsgründen in seiner Gesamtheit rechtfertigt.</p> <p>Die Kritik des Einwenders am Zuschnitt des Erhaltungsbereichs Guldttweg/Babendiekstraße ist nicht nachvollziehbar. Dieser Erhaltungsbereich wird in der Tat mehrheitlich durch zweigeschossige, streng sachlich gehaltene Villen mit schlichten kubischen Formen im Stil der „Hamburger Kaffeemühle“ geprägt. Auch die anderen Erhaltungsbereiche sind aus Sicht des Plangebers nach nochmaliger Überprüfung als schlüssig abgegrenzt eingestuft worden.</p> <p>Durch die Ansammlung von charakteristischen Merkmalen in einigen Bereichen des Plangebietes ist jeweils eine städtebauliche Auffälligkeit gegeben. Es konnten Ensembles ermittelt werden, die geeignet sind, durch ihre städtebauliche Gestalt das Ortsbild zu prägen und somit im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Eigenart des Plangebietes zu</p>

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>über die Reichweite der ortsbildprägenden Bebauung oder die - vor allem optischen - Auswirkungen der Bauwerke von städtebaulicher Bedeutung hinaus zu erstrecken (vgl. <i>In diesem Zusammenhang: OVG Hamburg, Urteil vom 13.06.2012, Az.: 2 E 2108.N; OVG Lüneburg, Urteil vom 25.04.1983, NJW 1984, S. 2905</i>).</p> <p>Gemessen hieran sind die festgesetzten Erhaltungsgebiete Im Bebauungsplan-Entwurf Blankenese 31 nicht legitimiert. Im Plangebiet hat die Freie und Hansestadt Hamburg mehrere Erhaltungsbereiche, teilweise parzellenscharf, festgesetzt. Sofern eine derartige parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt, muss sich die Gemeinde oder Stadt bei der Festlegung von Erhaltungsbereichen genau davon überzeugen, ob diese Grenzziehung gerechtfertigt ist (vgl. <i>In diesem Zusammenhang: OVG Hamburg, Urteil vom 13.06.2012, Az.; 2 E 2108.N</i>).</p> <p>Im Erhaltungsbereich "Guldtweg/Babendiekstraße", in dem auch das Grundstück meiner Mandanten liegt, soll der Haustyp das zweigeschossige Wohngebäude als "streng sachlich gehaltene Villa mit schlichten kubischen Formen, bzw. Stil der Hamburger Kaffeemühle" vorherrschend sein. Diese Tatsache ist nachweislich falsch. Es wird als Anlage 1 ein Fotokonvolut überreicht, anhand dessen sich die tatsächliche Bebauung im Guldtweg nachvollziehen lässt. Es befindet sich kein einziges zweigeschossiges villenartiges Gebäude im Guldtweg. An den Gebäuden wurden auch nicht nur geringfügige bauliche Änderungen vorgenommen, sondern es sind in den letzten Jahren viele Neubauten entstanden. Es ist überhaupt nicht nachvollziehbar, inwiefern hier eine parzellenscharfe Abgrenzung des Erhaltungsbereiches vorgenommen wurde.</p> <p>Der Begründung des Bebauungsplanes lässt sich nicht entnehmen, weshalb diese Abgrenzung des Erhaltungsbereiches gewählt wurde. Auch in dem weiteren festgesetzten Erhaltungsbereichen ist die parzellenscharfe Abgrenzung fehlerhaft. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Lediglich der Erhaltungsbereich "Goßlers Park" erscheint rechtmäßig gewählt worden zu sein.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen kann nicht von einer Prägung des Ortsbildes gesprochen werden. Eine Prägung Im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB des Ortsbildes liegt nur vor, wenn eine bauliche Anlage allein oder zusammen mit anderen baulichen Anlagen eine gesteigerte Bedeutung für die äußere Erscheinung eines Ortsteils, Straßenzuges, Platzes oder sonstigen Bebauungszusammenhangs hat. Sie</p>	bestimmen.

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	muss ihren räumlichen Wirkungsbereich im positiven Sinne nicht nur unwesentlich gestalterisch beeinflussen. Erfasst werden damit ausschließlich Wirkungen optischer Art. Diese Voraussetzungen erfüllen weder das Wohngebäude meiner Mandanten noch die weiteren im Guldtweg anzutreffenden Gebäude. Sofern diese Voraussetzungen der Ortsbildprägung nicht gegeben sind, ist unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nicht Interessengerecht (vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 13.06.2012, Az.: 2 E 210B.N).	
1.7	<p>Höhenfestsetzung ist unwirksam</p> <p>IV. Höhenfestsetzung</p> <p>Die unter § 2 Nr. 7 der Verordnung über den Bebauungsplan-Entwurf Blankenese 31 getroffene Höhenfestsetzung ist unwirksam, da sich der untere Bezugspunkt nicht mit hinreichender Sicherheit ermitteln lässt. Damit ist diese Festsetzung unbestimmt (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Münster, Urteil vom 15.11.2017, Az.: 7 D BI16.NE; OVG Münster, Urteil vom 28.08.2014, Az.: 7 D 8113.NE; OVG Münster, Urteil vom 26.06.2013, Az.: 7 O 75111.NE). Diese unwirksame Höhenfestsetzung führt auch zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes Blankenese 31, sofern er in Kraft treten würde (vgl. In diesem Zusammenhang: OVG Münster, Urteil vom 15.11.2017, Az.: 7 O 8110.NE; Thies, Anforderungen an die Bestimmtheit einer Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, juris PR-UmwR 312018 Anm. 2).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wird im Bebauungsplan die Geländeoberfläche nicht festgesetzt, ist gemäß § 2 Abs. 3 HBauO die natürliche Geländeoberfläche maßgeblich. Sie wird dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde bestimmt oder es ist die natürliche Geländeoberfläche maßgeblich, also die bei Aufmessung des Grundstücks vorgefundene topografische Situation. Die textliche Festsetzung in § 2 Nr. 7 ist daher hinreichend bestimmt und wirksam. Sollte sie unwirksam sein, führt dies nicht zu einer Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans. Bei der Festsetzung § 2 Nr. 7 handelt es sich um eine Gestaltungsfestsetzung. Sie gehört nicht zum Kern des Regelungsgehalts des Bebauungsplans.</p>
1.8	Aufgrund der obigen Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf Blankenese 31 wird deutlich, dass dieser bei einem Inkrafttreten rechtswidrig wäre und ich meinen Mandanten daher empfehlen würde, ein Normenkontrollverfahren vor dem Obergericht Hamburg einzuleiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	Bürger, Wilhelms Allee 1	
2.1	<p>Ausweisung Denkmalbereich</p> <p>Bitte erlauben sie mir anzuregen, dass im B-Plan Blankenese 31 die Wilhelms Allee mit ihren 11 Straßenlinden insgesamt als Denkmalbereich ausgewiesen wird und nicht nur dort, wo unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Zäune angrenzen.</p> <p>Die Wilhelms Allee wurde um 1900 von dem Bauunternehmer Johann Georg Wilhelm Geckler und dem Architekten Max Blöcker erschlossen, teilweise auf Vorrat bebaut und dann ver-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das unter Denkmalschutz stehende Ensemble an der Wilhelmsallee ist mit seiner Abgrenzung korrekt nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.</p>

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>kauff. Es oblag Geckler, die Straße herzustellen. Die Lindenallee wurde in der Bauphase der Villen und der Anlage der Straße gepflanzt. Eine Baumreihe ist bis heute erhalten. Die über 100jährigen Linden im öffentlichen Raum, der teilweise begrünte Fußweg (der übrigens still und heimlich von den Anwohnern gemäht und gepflegt wird) und die Gründerzeit- und Jugendstilvillen mit ihren Gartentoren und Zäunen aus der Zeit und den vielfältigen, grünen Vorgärten bilden eine Einheit und prägen den Park-Charakter der Gegend. Dieser steht in angenehmen Kontrast zu der viel befahrenen Blankeneser Landstraße, deren Alleebäume schon vor Jahrzehnten dem Verkehr gewichen sind. Sie stehen außerdem in einer gartenhistorischen Korrespondenz zum Gartendenkmal Goßlers Park. Die Linden der Wilhelms Allee verdienen also einen ganz besonderen Schutz über den Schutz der Baumschutzverordnung hinaus. Sie sind ein besonderes, vorbildliches Merkmal der Stadtbaukultur und zwar die komplette, rhythmisierte Baumreihe von 11 Linden, die sich hoch bis zum Krähenberg erstreckt, nicht nur die unteren 7 Bäume im Süden.</p>	
2.2	<p>Einbezug weiterer Gebäude in Ensembleschutz</p> <p>In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass über den Denkmalbereich hinaus weitere Villen der Jahrhundertwende um 1900 erhalten sind. Ich bitte zu prüfen, ob die Gebäude Wilhelms Allee 11, 13, 15, 2 und 10 sowie Blankeneser Landstraße 48 (gerade renoviert und ein Schmuckstück), 50 und 52 (markantes Eckgebäude) nicht auch in den Ensembleschutz der Wilhelms Allee / Blankeneser Landstr. mit einbezogen werden könnten und sollten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Ob die genannten Gebäude Bestandteil eines Denkmalensembles oder als Einzeldenkmäler geschützt sind, hängt davon ab, ob sie aufgrund ihrer Beschaffenheit Gegenstand des Denkmalschutzes sein können.</p> <p>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 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Blankenese 31

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	gefolgt	teilw. gefolgt	nicht gefolgt	Hinweise	Nummer
Bezirksamt Altona - Fachamt für Sozialraummanagement	15. März 2018			X		1
Hamburger Wasserwerke GmbH	16. März 2018	X				2

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
1.	Bezirksamt Altona – Fachamt für Sozialraummanagement	
1.1	<p>Festsetzung reines Wohngebiet</p> <p>wir verweisen auf die angehängte Stellungnahme vom 3. März 2016 zu den B-Planverfahren Blankenese 31, 33 und 40. Dort wird empfohlen von einer Ausweisung großflächiger "reiner Wohngebiete" Abstand zu nehmen und diese zugunsten von benötigten Kita-Standorten in Blankenese als allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Insbesondere rund um den Schulstandort wäre so eine Nutzung sinnvoll.</p> <p><i>Stellungnahme vom 03.03.2016:</i></p> <p><u>Stellungnahme</u></p> <p><i>Es wird empfohlen, die großzügigen Festsetzungen „Reines Wohnen“ zu überdenken. In Hinblick auf ein relativ geringes Angebot an Kindertagesstätten im Stadtteil Blankenese und einer stark steigenden Nachfrage, insbesondere nach Krippenplätzen in den vergangenen Jahren, sollten geeignete Standorte in den B-Plan Gebieten nicht für diese Nutzung ausgeschlossen werden. Insbesondere die Fläche des ehemaligen städtische Kinderheim an der Babendieckstraße dürfte auch zukünftig für eine Kitanutzung geeignet sein.</i></p> <p><u>Planinhalt</u></p> <p><i>Die Planunterlagen für den B-Plan Blankenese 40 waren nicht einsehbar. Für die anderen beiden benachbarten B-Pläne wird überwiegend der Status quo festgeschrieben. Es wird großflächig „Reines Wohnen“ festgesetzt.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der besondere Charakter des Quartiers resultiert aus seiner fast durchgehenden Monofunktionalität. Die im Plangebiet befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Mit der Ausweisung der Baugebietsflächen als Reines Wohngebiet soll der Gebietscharakter gesichert und die vorherrschende Wohnnutzung vor einer schleichenden Verdrängung durch andere Nutzungen geschützt werden.</p> <p>Seit der Änderung der BauNVO durch das BauGB-Änderungsgesetz 2014 sind in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Das maßgebliche Gebiet ist das festgesetzte Reine Wohngebiet. Es kann benachbarte festgesetzte und faktische Reine Wohngebiete einschließen. Angesichts der Größe des Plangebietes und der Reinen Wohngebietsflächen in benachbarten Plangebietes ist der Einzugsbereich relativ groß, so dass trotz der in der BauNVO enthaltenen Einschränkung relativ große Anlagen der Kinderbetreuung genehmigungsfähig sein dürften.</p>

Bebauungsplan Blankenese 31

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 11. Juni 2018

2.	Hamburger Wasserwerke GmbH-Hamburg Wasser	
2.1	<p>Kennzeichnung Abwasserleitung in Planzeichnung</p> <p>mit der Kenntnismahmeversendung vor öffentlicher Auslegung ist nun aufgefallen, dass leider nicht alle zwei vorhandenen Abwasserleitungen in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, sondern nur eine. Im B-Plan, Planzeichnung, ist zu ergänzen: Kennzeichnung des nördlichen Mischwassersieles im Goßlers Park, sh. Anlage Sielkatasterauszug.</p> <p>Bitte entschuldigen Sie den späten Hinweis, das Fehlen der Kennzeichnung muss zum AK I übersehen worden sein.</p> <p>Ich stelle diesen Hinweis parallel auch in das online-Portal.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet.</p>