Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 81

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB

Auslegungszeitraum: 22.01.2018 bis 22.02.2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag W/SL
1	Eingereicht von: Bürger, Am Friedhof 10, 22149 Hamburg, Eingereicht am 03.02.2018	
1.1	<p>Ich finde es unverantwortlich, innerstädtische logistische Flächen (im 2. Bauabschnitt) aufzugeben. Das Lager von Budnikowsky ermöglicht eine extrem flexible Belieferung von Filialen, zukünftig aber auch von Privatpersonen im Innenstadtbereich / Wandsbek.</p> <p>Amazon mit seinem 1-Stunden-Belieferungsangebot sollte hierdurch Paroli geboten werden. Außerhalb gelegene Lagerstätten führen in solchen Fällen zu extremen Mehrverkehren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Firma Budnikowsky die eigenen Logistikbelange kompetent beurteilen kann. Das vorhandene Lager bleibt nach dem derzeitigen Stand und Aussage der Firma Budnikowsky in der näheren Zukunft noch erhalten, eine Belieferung von Budnikowsky-Filialen teilweise von hier wird sichergestellt bleiben. Angesichts der Lagegunst des Grundstücks für Wohnungsbau und gemischte Nutzungen wird der in diesem Bebauungsplanverfahren verfolgten Weiterentwicklung der Vorrang vor einer Beibehaltung der gewerblichen Nutzungen eingeräumt.</p>
2	Eingereicht von: Bürger, Wandsbeker Königstraße 70, 22041 Hamburg, Eingereicht am: 20.02.2018	
2.1	<p>Die Planausweisung im Mischgebiet MI1 ist unvollständig und irreführend. Das durch den Durchführungsplan D 408 festgesetzte Wohngebiet auf dem Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 (Flurstück 3582) wird darin nicht deutlich. Die Begründung allein reicht nicht, um diese Festsetzungen nachhaltig zu schützen, die vom Bezirksamt Wandsbek Bauamt/Bauprüfungsabteilung mit Schreiben vom 23.1.2001 ausdrücklich bestätigt wurden. Das auch vor dem Hintergrund, dass gem. Begründung zum B-Plan 81 der Durchführungsplan D 408 aufgehoben wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch den Bebauungsplan Wandsbek 81 wird das Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 erstmals als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird eindeutig festgelegt, dass hier zukünftig eine Wohnnutzung sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein werden. Die im Durchführungsplan D 408 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Wandsbek 72 getroffenen Festsetzungen als teilweise Wohngebiet und teilweise als Gewerbegebiet auf dem Flurstück 3582 entsprechen nicht mehr den heutigen Zielen der Planung. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird der dort ansässige Gewerbebetrieb gesichert und ggf. zusätzlicher Wohnungsbau ermöglicht. Der Durchführungsplan D 408 sowie der Bebauungsplan Wandsbek 72 wird daher im Bereich des Bebauungsplanes Wandsbek 81 aufgehoben.</p>
2.2	<p>Die Begründung zum B-Plan Wandsbek 81 schafft für die Nutzung in diesem Planbereich zusätzlich Rechtsunsicherheit und Anlass für spätere Auseinandersetzungen, wenn für den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 3582 weiterhin die Festsetzung des D-Plans 408 als</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Entgegen der Annahme in der Stellungnahme wird das <u>gesamte</u> Flurstück 3582 im Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 81 als Mischgebiet vorgesehen und das auf den nördlichen Teilbereich bisher dort festgesetzte</p>

Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 81

Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 22.01.2018 bis 22.02.2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag W/SL
	<p>Wohngebiet gilt und auf Seite 12 zur Art der baulichen Nutzung ausgeführt wird: "In dem mit (B) bezeichneten Bereich des Mischgebietes sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig", um die bestehende Nutzung durch einen Installationsbetrieb langfristig zu sichern.</p>	<p>Wohngebiet aufgehoben und hat dort somit keine Gültigkeit mehr. Dementsprechend sorgt die Festsetzung zum Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss nicht für Rechtsunsicherheit und bietet auch keinen Anlass für spätere Auseinandersetzungen.</p>
2.3	<p>Der Fortbestand und die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen auf dem gesamten Flurstück 3582 bis an die auf unserem Grundstück vorhandene Wohnbebauung heran wird mit der Festsetzung befördert. Diese Nutzung kann durch die Festsetzung des gesamten Baugrundstücks als Mischgebiet den Installationsbetrieb bei entsprechender Erweiterung an die angrenzende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes heranrücken, wird weiter auf Seite 18 der Begründung ausgeführt. Durch eine solche Entwicklung würde der mit dem Durchführungsplan D 408 verfolgte löbliche Ansatz, den Übergang unterschiedlicher Nutzungen zur Konfliktvermeidung auf demselben Grundstück und nicht an einer Grundstücksgrenze vorzusehen, aufgehoben. Die zwischen 2005 und 2012 geführten Auseinandersetzungen und das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Hamburg (Az: 9 K 3702/05) verdeutlichen das Konfliktpotential zwischen dem Gewerbebetrieb und der angrenzenden Wohnbebauung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Mischgebietes angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet ergibt sich eine geeignete städtebauliche Abstufung zwischen den Baugebieten. Da innerhalb des Mischgebietes nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist kein Konflikt mit angrenzender Wohnnutzung möglich. Der Bebauungsplan dient insofern sogar der Konfliktminimierung, da das Aneinandergerenzen von Wohngebiet und Gewerbegebiet auf dem Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 selbst durch die Festsetzung eines Mischgebietes insgesamt aufgehoben wird. Eine Belastung der Anwohner ist mit der Festsetzung eines Mischgebietes nicht verbunden. Die in der Stellungnahme erwähnten gerichtlichen Auseinandersetzungen bezogen sich dagegen auf eine im nördlichen Teilbereich gemäß Durchführungsplan D 408 nicht zulässige gewerbliche Nutzung. Zukünftig wird auch hier eine gewerbliche Nutzung zulässig, die jedoch das Wohnen nicht wesentlich stören darf.</p>
2.4	<p>Die derzeit gültigen Grundzüge der Bauleitplanung sind für das Mischgebiet MI 1 beizubehalten und in die Planzeichnung aufzunehmen. Ferner ist die 2012 ergangene Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände (Anlage) jetzt endlich unverzüglich zu vollziehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht folgt.</p> <p>Die derzeit gültigen Grundzüge der Bauleitplanung (Durchführungsplan D 408 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Wandsbek 72) entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Freien und Hansestadt Hamburg. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wandsbek 81 wird ein anderes Planungsziel verfolgt. Der Erhalt eines uneingeschränkten Gewerbegebietes in einem durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld widerspricht dem städtebaulichen Ziel Nutzungskonflikte zu vermeiden. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird der wohnverträgliche Fortbestand der gewerblichen Nutzung sowie ggf. zusätzliche Wohnnutzung als neues Planungsziel für das Grundstück Wandsbeker Königstraße ermöglicht. Dabei wird im Wege der Abwägung dem neuen städtebaulichen Ziel der Vorrang gegenüber der Wahrung des Status Quo für die Anlieger eingeräumt.</p>

Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 81

Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung vom 22.01.2018 bis 22.02.2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag W/SL
2.5	Ferner ist die 2012 ergangene Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände (Anlage) jetzt endlich unverzüglich zu vollziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vollzug der ergangenen Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände auf dem bisher als Wohngebiet festgesetzten Teil des Grundstücks Wandsbeker Königstraße 66 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der hierfür zuständige Stelle im Bezirksamt nimmt die Stellungnahme zum Anlass, diese kurzfristig umzusetzen.