

Politik und Bauträger werben mit dem besonderen Charakter Volksdorfs, Genehmigungsverfahren und Art der Bebauung zerstören ihn aber systematisch...

„Volksdorf hat sich trotz stetigen Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren seinen **vorstädtischen Siedlungscharakter** bewahrt.

Breite Alleen oder mit Knicks und Gräben gesäumte Straßen durchziehen den Stadtteil und **erschließen überwiegend Villen- oder Einfamilienhausgebiete, deren Gärten und Vorgärten zumeist großzügig begrünt sind.**

An vielen Stellen **wirkt der Ortsteil wald- und parkartig**, weil die Übergänge zu angrenzenden Waldflächen und Grünzügen fließend sind.“

Quelle: <https://docplayer.org/132411843-Begrueundung-zum-bebauungsplan-volksdorf-40.html>; abgerufen am 06.02.21

Der besondere Charme von Volksdorf mit seinen großzügigen Grundstücken, der vorwiegenden Einzelhausstruktur und den gepflegten Gärten mit dem daraus resultierenden Erholungswert wird von den meisten Bauträgern in der Vermarktung herausgestellt:

„Die Lage des Grundstücks, übrigens ist der Maetzelweg die Straße mit den ältesten Bäumen in Hamburg, wird Sie begeistern. Man ist schnell im "Volksdorf" und zügig in der Hamburger Innenstadt. Entspannungsrunden und Spaziergänge im Volksdorfer Wald bieten die gewünschte Erholung und das nur 200-300 m Meter von Ihrem neuen Zuhause entfernt...“

Allerdings: Die immer weitere Verdichtung und Parzellierung bestehender Grundstücke mit einer maximal möglichen Bebauung hat zur Folge, dass

- Immer mehr **Garten- und Grünflächen verschwinden** (= Entstehung von winzige Rasenflächen mit immer gleichen Hecken),
- **Intakte Gärten mit blühende Pflanzen und großkronigen Bäumen** systematisch verdrängt werden,
- der **gewachsene Charakter** des Stadtteils **systematisch zerstört** wird.

Unser Eindruck: Die politischen Entscheidungsträger schützen Bauträger, nicht aber die Interessen der einzelnen Bürger

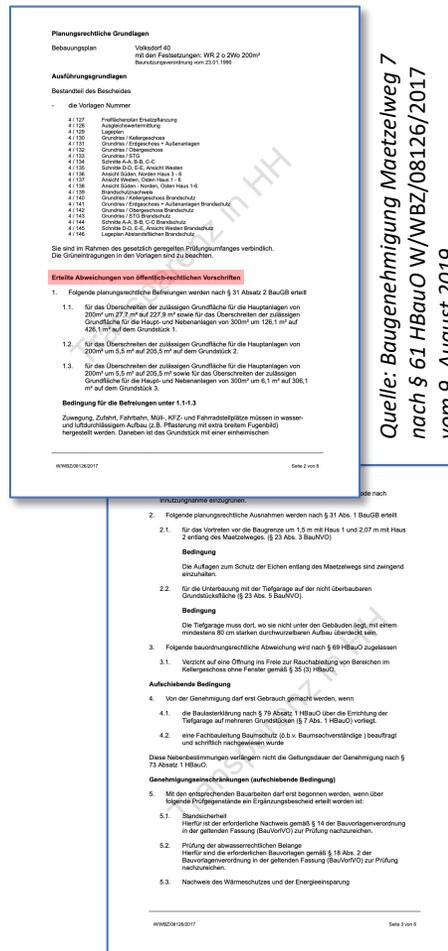
Bei einer Ortsbegehung am 06.02. mit Claus-Thomas Heins, langjähriges Mitglied des Bauprüfausschusses wurde den Anwohnern mitgeteilt, dass das Bauvorhaben Maetzelweg 7 unwiderruflich genehmigt worden sei. Begründung:

„Der Bauträger hat ein Recht auf Baugenehmigung.“

Allerdings:

- **Wie kann ein solches Projekt genehmigt werden, wenn es so offensichtlich und in so vielen Punkten gegen verbindliche Bebauungsvorgaben verstößt?**
- **Was sind die Hintergründe, dass sich die genehmigenden Ausschüsse und Behörden über die eigenen Vorgaben so deutlich hinwegsetzen?**
- **Warum müssen sich Privatpersonen an Bauvorschriften halten, während Bauvorhaben institutioneller Bauträger offensichtlich jenseits aller Vorgaben entschieden werden?**

Die Baugenehmigung zeigt: Die „erteilten Abweichungen von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ sind extrem umfangreich



Quelle: Baugenehmigung Maetzelweg 7
nach § 61 HBauO W/WBZ/08126/2017
vom 9. August 2019

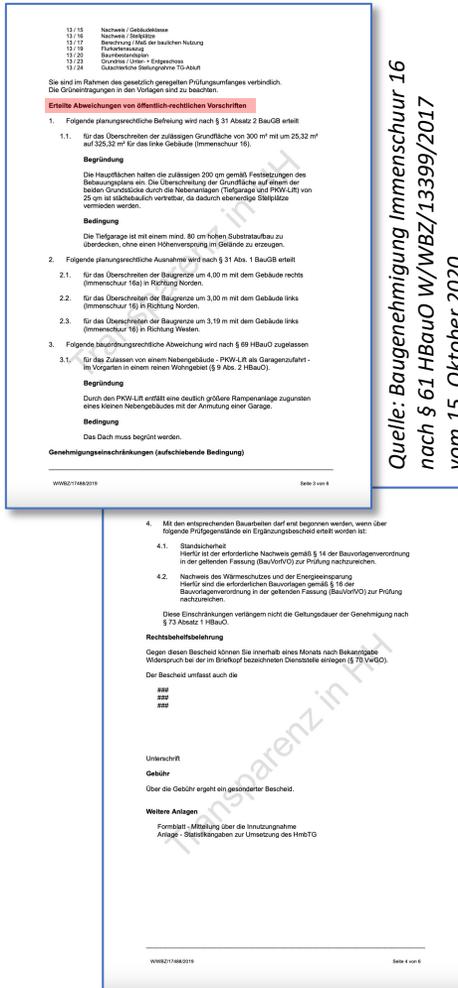
1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 1.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche für die Hauptanlagen von 200m² um 27,7 m² auf 227,9 m² sowie für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche für die Haupt- und Nebenanlagen von 300m² um 126,1 m² auf 426,1 m² auf dem Grundstück 1.
- 1.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche für die Hauptanlagen von 200m² um 5,5 m² auf 205,5 m² auf dem Grundstück 2.
- 1.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche für die Hauptanlagen von 200m² um 5,5 m² auf 205,5 m² sowie für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche für die Haupt- und Nebenanlagen von 300m² um 6,1 m² auf 306,1 m² auf dem Grundstück 3.

2. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 2.1. für das Vortreten vor die Baugrenze um 1,5 m mit Haus 1 und 2,07 m mit Haus 2 entlang des Maetzelweges. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ...
- 2.2. für die Unterbauung mit der Tiefgarage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Auch das Bauvorhaben Immenschuur 16 unterstreicht die immer großzügigere Genehmigungspraxis – außerhalb gültiger Vorschriften



1. Folgende **planungsrechtliche Befreiung** wird nach § 31 Absatz 2 BauGB **erteilt**
 - 1.1. für das **Überschreiten der zulässigen Grundfläche** von 300 m² mit um 25,32 m² auf 325,32 m² für das linke Gebäude (Immenschuur 16).
2. Folgende **planungsrechtliche Ausnahme** wird nach § 31 Abs. 1 BauGB **erteilt**
 - 2.1. für das **Überschreiten der Baugrenze um 4,00 m** mit dem Gebäude rechts (Immenschuur 16a) in Richtung Norden.
 - 2.2. für das **Überschreiten der Baugrenze um 3,00 m** mit dem Gebäude links (Immenschuur 16) in Richtung Norden.
 - 2.3. für das **Überschreiten der Baugrenze um 3,19 m** mit dem Gebäude links (Immenschuur 16) in Richtung Westen.
3. Folgende **bauordnungsrechtliche Abweichung** wird nach § 69 HBauO **zugelassen**
 - 3.1. für das **Zulassen von einem Nebengebäude** - PKW-Lift als Garagenzufahrt - **im Vorgarten in einem reinen Wohngebiet** (§ 9 Abs. 2 HBauO).

...

Fazit: Durch die aktuelle, immer großzügigere Genehmigungspraxis wird der geltende Bebauungsplan systematisch ausgehebelt

Planungsrechtliche Grundlagen
 Bebauungsplan: Volksdorf 40
 nach dem Festsetzungen WRSt. 2. März 2007/
 Nachkürzungsbescheid vom 23.11.1987

Ausführungsgrundlagen
 Bestandteil des Beschlusses

die Vorlagen Nummer

- 4/117 Außenbereichs-Erweiterung
- 4/118 Außenbereichs-Erweiterung
- 4/119 Außenbereichs-Erweiterung
- 4/120 Grundriss / Höhenprofile
- 4/121 Grundriss / Höhenprofile + Nebenanlagen
- 4/122 Grundriss / Höhenprofile
- 4/123 Grundriss / Höhenprofile
- 4/124 Grundriss / Höhenprofile
- 4/125 Grundriss / Höhenprofile
- 4/126 Grundriss / Höhenprofile
- 4/127 Grundriss / Höhenprofile
- 4/128 Grundriss / Höhenprofile
- 4/129 Grundriss / Höhenprofile
- 4/130 Grundriss / Höhenprofile
- 4/131 Grundriss / Höhenprofile
- 4/132 Grundriss / Höhenprofile
- 4/133 Grundriss / Höhenprofile
- 4/134 Grundriss / Höhenprofile
- 4/135 Grundriss / Höhenprofile
- 4/136 Grundriss / Höhenprofile
- 4/137 Grundriss / Höhenprofile
- 4/138 Grundriss / Höhenprofile
- 4/139 Grundriss / Höhenprofile
- 4/140 Grundriss / Höhenprofile
- 4/141 Grundriss / Höhenprofile
- 4/142 Grundriss / Höhenprofile
- 4/143 Grundriss / Höhenprofile
- 4/144 Grundriss / Höhenprofile
- 4/145 Grundriss / Höhenprofile
- 4/146 Grundriss / Höhenprofile

Sie sind im Rahmen des gesetzlich gegebenen Prüfungsumfanges verbindlich. Die Gültigkeiten sind in den Vorlagen zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- Folgende planungsrechtliche Bestimmungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt:
 - für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude von 200m² auf 277 m² auf 277,8 m² sowie für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche für die Haupt- und Nebenanlagen von 300m² auf 426,1 m² auf dem Grundstück 1.
 - für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude von 200m² auf 5,3 m² auf 205,3 m² auf dem Grundstück 2.
 - für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude von 200m² auf 5,2 m² auf 205,2 m² sowie für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche für die Haupt- und Nebenanlagen von 300m² auf 4,1 m² auf 306,1 m² auf dem Grundstück 3.

Bedingungen für die Befreiungen unter 1.1-1.3

Zugang, Zufahrt, Fahrten, Müll-, KFZ- und Fahrradabfälle müssen in wasser- und luftschlüssigen Aufbau (z.B. Pflasterung mit extra breitem Fugenriss) hergestellt werden. Daneben ist das Grundstück mit einer einseitigen...

WB02011980217 Seite 1 von 8

Quelle: Baugenehmigung Maetzelweg 7 nach § 61 HBauO W/WBZ/08126/2017 vom 9. August 2019

13/15 Nebenriss / Gebäudeteile

13/16 Nebenriss / Gebäudeteile

13/17 Besondere / Maß der baulichen Nutzung

13/18 Flächennutzung

13/19 Baurechtsbereich

13/20 Grundstück / Eintragsort

13/21 Grundstück / Eintragsort

Sie sind im Rahmen des gesetzlich gegebenen Prüfungsumfanges verbindlich. Die Gültigkeiten sind in den Vorlagen zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt:
 - für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche von 300 m² auf 235,32 m² für die linke Gebäude (Immenschuur 16).

Begründung

Die Hauptflächen hatten die zulässigen 200 qm gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Überschreitung der Grundfläche auf einen der beiden Grundstücke durch die Nebenanlagen (Teilgarage und PKW-LR) von 20 qm ist als kleinteilbaulich verträglich, da dadurch einseitige Energieeffizienz verbessert werden.

Bedingung

Die Teilgarage ist mit einem mind. 80 cm hohen Substratpflaster zu überdecken, ohne einen Nebenabgang ins Gebäude zu ermöglichen.

- Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt:
 - für das Überschreiten der Baugrenze um 4,00 m mit dem Gebäude rechts (Immenschuur 16) in Richtung Norden.
 - für das Überschreiten der Baugrenze um 3,00 m mit dem Gebäude links (Immenschuur 16) in Richtung Norden.
 - für das Überschreiten der Baugrenze um 3,19 m mit dem Gebäude links (Immenschuur 16) in Richtung Westen.
- Folgende baubauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen:
 - für die Zulassen von einem Nebengebäude - PKW-LR als Garage/-einheit - im Vorgrund in einem neuen Wohngebiet (§ 9 Abs. 2 HBauO).

Begründung

Durch den PKW-LR erfüllt eine deutlich größere Rampenfläche nunmehr eines kleineren Nebengebäudes mit der Anmutung einer Garage.

Bedingung

Das Dach muss begrünt werden.

Genehmigungseinschränkungen (aufhebende Bedingung)

WB02011980219 Seite 1 von 4

Quelle: Baugenehmigung Immenschuur 16 nach § 61 HBauO W/WBZ/13399/2017 vom 15. Oktober 2020

Von: "Kerkow, Daniela" <daniela.kerkow@wandsbek.hamburg.de>
 Betreff: AW: Bauvorhaben „Maetzelweg 7, virtuelles Treffen von Anliegern und Betroffenen“
 Datum: 1. März 2021 um 14:59:46 MEZ
 An: "Schoolmann, Andreas" <Andreas.Schoolmann@draeger.com>
 Kopie: Arne Ostermann <arne.ostermann@hamburg.de>, "W.Hilbert@Kultur-Sport-HH.de" <W.Hilbert@Kultur-Sport-HH.de>, "w.hilbert@hamburg.de" <w.hilbert@hamburg.de>, "taz.arnichalke@hahoo.de" <taz.arnichalke@hahoo.de>, "Avweng@wsb.de" <Avweng@wsb.de>, "mail@merkle-consulting.com" <mail@merkle-consulting.com>, "marita.merkle@googlemail.com" <marita.merkle@googlemail.com>, "arlane.ostermann@icloud.com" <arlane.ostermann@icloud.com>, "christine.schroeder@hamburg.de" <christine.schroeder@hamburg.de>, "ulrikeschubert@arcor.de" <ulrikeschubert@arcor.de>

Sehr geehrter Herr Schoolmann,

die Widersprüche sind eingegangen. Die fehlenden Eingangsmittelungen bitte ich zu entschuldigen. Es gibt ein sehr hohes Arbeitsaufkommen in der Bauprüfung und entsprechend müssen wir Bauanträge mit Fristen daher im Moment höher priorisieren. Da sich die Widersprüche auf die Anzahl der Wohneinheiten beziehen, kann ich Ihnen schon mal folgende Information dazu geben:

Der Bebauungsplan Volksdorf 40 (Volksdorf40.pdf (daten.hamburg.de)) setzt Einzelhäuser fest und er setzt 2 Wohneinheiten fest. Es gibt keine Mindestgrundstücksgröße, somit konnte das Grundstück in 3 Grundstücke geteilt werden. Die bebaubare Grundfläche von 200 m² gilt pro Grundstück, ebenso darf pro neuem Grundstück ein Einzelhaus gebaut werden. Die umgangssprachliche Verwendung der Begriffe Haus und Gebäude stimmt nicht in allen Punkten mit dem Baurecht überein.

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Ein Einzelhaus kann aus mehreren Gebäuden bestehen. Die Anzahl der Wohneinheiten, die höchstens zulässig sind, können nach § 9 BauGB nur für Gebäude festgesetzt werden, nicht für Grundstücke oder für Einzelhäuser. Die maximale Zahl der Gebäude pro Grundstück ist ebenfalls nicht möglich festzusetzen. Daher ergibt es sich, dass bei Grundstücksteilung 3 Einzelhäuser bestehend aus je 2 Gebäuden und pro Gebäude

Quelle: eMail vom 1. März 2021 Bauprüfung Walddörfer

Aus den jüngsten Baugenehmigungen (Beispiele: *„Maetzelweg 7“* (= Genehmigung vom 09.08.19) sowie *„Immenschuur 16“* (= Genehmigung vom 15.10.20) wird allein aus dem **Umfang der Ausnahmen von der geltenden Bauverordnung** deutlich, dass das **geltende Baurecht systematisch ausgehöhlt** wird.

Diese Systematik wird nicht nur durch die explizite Hervorhebung der Abweichungen vom geltenden Baurecht unterstrichen (= **„Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften“**), sondern auch durch die entsprechende Kommentierung von Widersprüchen durch die Bauprüfung: **„Die umgangssprachliche Verwendung der Begriffe Haus und Gebäude stimmt nicht in allen Punkten mit dem Baurecht überein“**....

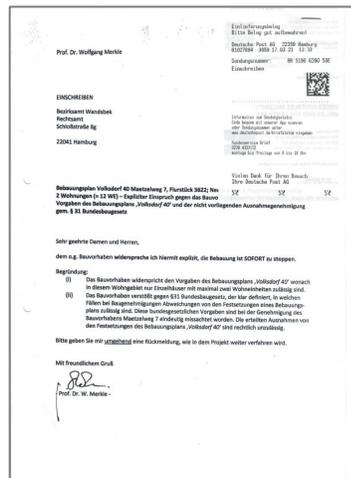
Wie geht die Verwaltung mit Anfragen / Eingaben der Bürger um? Fühlen sich die Mitarbeiter überhaupt ,ihren‘ Bürgern verpflichtet?



Einspruch gegen das Bauvorhaben ,Maetzeltweg 7‘ v. 19. Jan. 2021 an das Bauamt.



- Erst nach mehrfachem telefonischem Nachfragen erfolgt (nach sechs Wochen!) eine Reaktion.
- Allerdings ohne Beantwortung der inhaltlichen Fragen – sondern ,nur‘ über die Weitergabe des Widerspruchs an die benachbarte Rechtsabteilung.
- Offensichtlich weil das Bauamt nicht für Baufragen zuständig ist...
- Eine inhaltliche Reaktion bzw. konkrete Auseinandersetzung mit dem Widerspruch ist aber auch nach 2 ½ Monaten nicht erfolgt.

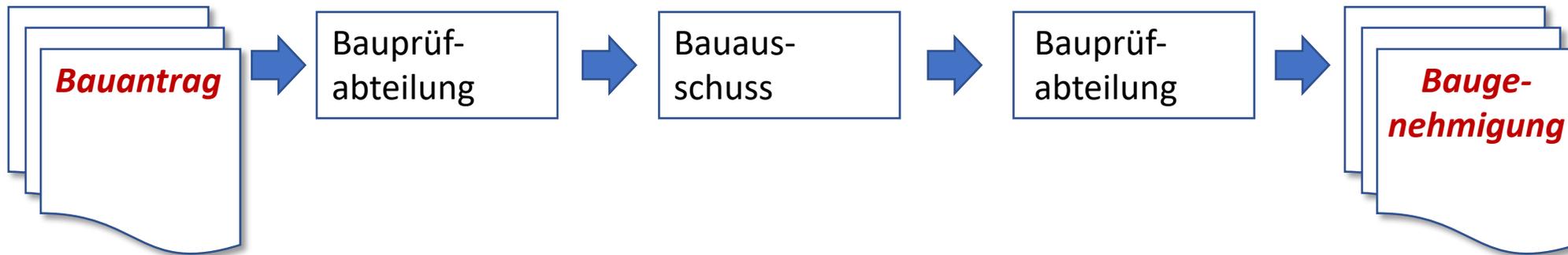


- Auch auf ein ergänzendes Schreiben – dieses Mal an die für solche Anfragen angeblich zuständige Stelle – wurde von der Behörde nach vier Wochen nicht reagiert.
- Dabei ist noch nicht einmal eine Eingangsbestätigung auf das – dieses Mal bewusst per Einschreiben übermittelte – Schreiben ist erfolgt.

Generell sollten Behörden für ,ihre‘ Bürger aus ihrem Bezirk arbeiten – denn das sind diejenigen, die mit ihren Steuern die monatlichen Gehälter der dortigen Mitarbeiter zahlen.

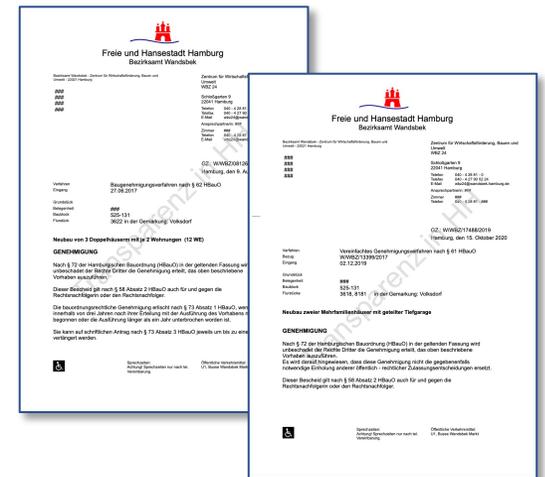
Wenn aber noch nicht einmal die Anfragen der Bürger beantwortet, gleichzeitig aber Projekte realisiert werden, die gegen gelten Vorschriften verstoßen, dann wachsen Zweifel daran, wem sich die Verwaltung verpflichtet fühlt.

Frage: Wie kann es sein, dass bei den aufwändigen Genehmigungsprozessen die geltenden Vorschriften so systematisch ausgehebelt werden?



In dem bestehenden Genehmigungsprozess müsste eigentlich **ausreichend Sachverstand** und **Rechtsbewusstsein** vorhanden sein, um die allgemein gültigen Bauvorschriften auch verbindlich zu befolgen.

- Dennoch: Die großzügigen wie regelmäßigen Ausnahmegenehmigungen offenbaren einen ganz anderen Gestaltungswillen.
- Und lösen beim Bürger die Frage aus, welches der wirkliche Wille ist.,.



Wer trifft die Entscheidungen, die den ursprünglichen Charakter von Volksdorf so dramatisch verändern?

HamburgService – Online-Dienste hamburg.de

BEZIRKSVERSAMMLUNG WANDSBEK

Bürgerinfo
Home
Bezirksversammlung
Ausschüsse
Fraktionen/Gruppen

Sitzungen
Kalender
Übersicht

Drucksachen
Übersicht

Recherche

Kontakt
Impressum

Hilfe
Legende

Bauausschuss Wandsbek-Nord für die Regionalbereiche Alstertal und Walddörfer

Sitzungsübersicht

Mitglieder

Name ▲	Art der Mitarbeit ▼	Funktion ▼
Gunnar Ahlers	stellvertr. Ausschussmitglied	CDU
Rainer Behrens	Ausschussmitglied	DIE LINKE
Jan-Hendrik Blumenthal	Ausschussmitglied	B 90 / DIE GRÜNEN
Wolfgang Böhm	Ausschussmitglied	B 90 / DIE GRÜNEN
Philip Buse	Ausschussmitglied	CDU
Udo Cordes	Vorsitzendes Mitglied	SPD
Hans-Joachim Feigl	Ausschussmitglied	CDU
Kristel Gießler	stellvertr. Ausschussmitglied	SPD
Uwe Halpap	stellvertr. Ausschussmitglied	B 90 / DIE GRÜNEN
Werner Hansen	Ausschussmitglied	B 90 / DIE GRÜNEN
Claus Thomas Heins	Ausschussmitglied	CDU
Björge Köhler	Ausschussmitglied	SPD
Thomas Mühlenkamp	stellvertr. Ausschussmitglied	CDU
Peter Pape	Ausschussmitglied	SPD
Thomas Reich	stellvertr. Ausschussmitglied	AFD
Christoph Schmidt	Ausschussmitglied	FDP
Jörg-Peter Staebe	stellvertr. Ausschussmitglied	DIE LINKE
Dietmar Werner Wagner	Ausschussmitglied	AFD
Xavier Wasner	Ausschussmitglied	SPD
Birgit Wolff	stellvertr. Ausschussmitglied	FDP

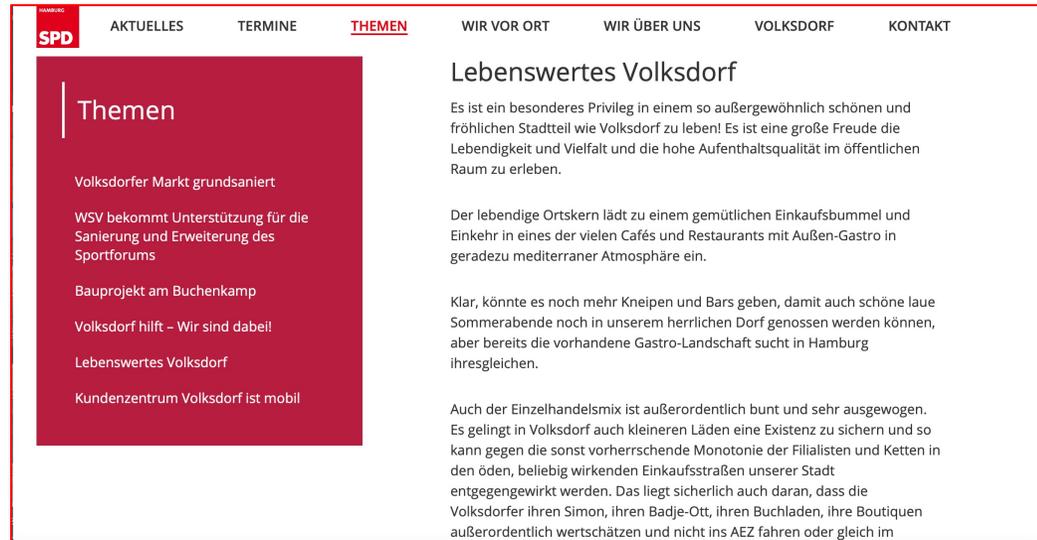
Anzahl: 20

Die Bauvorhaben von Volksdorf werden im sog. **„Bauausschuss Wandsbek-Nord“** entschieden – ein Gremium, das mit gewählten Volksvertretern aller gewählten Parteien besetzt sind.

...Und damit **die Interessen der sie wählenden Bürger vertreten und ganz selbst-verständlich die geltenden Planungsvorgaben akzeptieren sollten...**

Quelle: <https://sitzungsdienst-wandsbek.hamburg.de/bi/au020.asp?AULFDNR=1000008>; abgerufen am 6. April 2021

Welchen lokal-politischen Werten fühlen sich einzelne Ausschuß-Mitglieder verpflichtet? Beispiel: Die SPD in Volksdorf



The screenshot shows the SPD website for Volksdorf. The navigation bar includes 'SPD', 'AKTUELLES', 'TERMINE', 'THEMEN', 'WIR VOR ORT', 'WIR ÜBER UNS', 'VOLKSDORF', and 'KONTAKT'. The 'THEMEN' section is active, displaying a list of topics: 'Volksdorfer Markt grundsaniert', 'WSV bekommt Unterstützung für die Sanierung und Erweiterung des Sportforums', 'Bauprojekt am Buchenkamp', 'Volksdorf hilft – Wir sind dabei!', 'Lebenswertes Volksdorf', and 'Kundenzentrum Volksdorf ist mobil'. The article 'Lebenswertes Volksdorf' is selected and its content is visible on the right side of the page.

Lebenswertes Volksdorf

Es ist ein besonderes Privileg in einem so außergewöhnlich schönen und fröhlichen Stadtteil wie Volksdorf zu leben! Es ist eine große Freude die Lebendigkeit und Vielfalt und die hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erleben.

Der lebendige Ortskern lädt zu einem gemütlichen Einkaufsbummel und Einkehr in eines der vielen Cafés und Restaurants mit Außen-Gastro in geradezu mediterraner Atmosphäre ein.

Klar, könnte es noch mehr Kneipen und Bars geben, damit auch schöne laue Sommerabende noch in unserem herrlichen Dorf genossen werden können, aber bereits die vorhandene Gastro-Landschaft sucht in Hamburg ihresgleichen.

Auch der Einzelhandelsmix ist außerordentlich bunt und sehr ausgewogen. Es gelingt in Volksdorf auch kleineren Läden eine Existenz zu sichern und so kann gegen die sonst vorherrschende Monotonie der Filialisten und Ketten in den öden, beliebig wirkenden Einkaufsstraßen unserer Stadt entgegengewirkt werden. Das liegt sicherlich auch daran, dass die Volksdorfer ihren Simon, ihren Badje-Ott, ihren Buchladen, ihre Boutiquen außerordentlich wertschätzen und nicht ins AEZ fahren oder gleich im

Quelle: <https://volksdorf.spd-hamburg.de/themen/>; abgerufen am 3. März 2021

Auszug aus der website der SPD:

*„...es ist ein besonderes Privileg in einem **so außergewöhnlich schönen** und fröhlichen **Stadtteil** wie **Volksdorf zu leben!**“*



Im Gegensatz zu anderen Parteien vermeidet die SPD konkretere Aussagen zur gestalterischen Zukunft von Volksdorf.

ALLERDINGS: Der **geltende Baustrukturplan** – wie z.B. ‚Volksdorf 40‘ – werden durch die aktuelle Baugenehmigungspraxis systematisch unterwandert und damit **faktisch (!) negiert**.

Welchen lokal-politischen Werten fühlen sich die Ausschuß-Mitglieder verpflichtet? Beispiel: Jan-Hendrik Blumenthal, Die Grünen



Jan-Hendrik Blumenthal

Wahlkreismitglied für die Waddörfer (Volkendorf, Bergstedt, Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt und Lemsaht-Mellingstedt)

Für eine grüne und lebenswerte Stadt.

Weil

Jan-Hendrik Blumenthal, 34 Jahre
Vor Ort: seit 2011 für die Grüne Bezirksfraktion im Stadtplanungsausschuss sowie im Regionalausschuss Waddörfer aktiv, wohnt in Volkendorf, verheiratet, 3 Kinder.

Engagiert: Ich setze mich für eine nachhaltige und ökologische Stadtplanung mit geringem Flächenverbrauch und einer optimalen Einbindung und Förderung des Radverkehrs und des ÖPNV ein.

Zur Person: geboren und aufgewachsen in Hamburg, Studium Berufsschullehramt mit den Fächern Metalltechnik und BWL an der Universität Hamburg, zweites Staatsexamen absolviert an der Beruflichen Schule William Lindley und seit 2017 an der Beruflichen Schule Ahrensburg tätig.

Privat: Familie, Kanu fahren, Joggen, Heimwerken

Was möchtest Du, Jan-Hendrik, für Wandsbek bewegen?

... **Hamburgs grünen Charakter** erhalten und mit intelligenter Stadtplanung mehr **bezahlbaren Wohnraum** schaffen.

... **nachhaltige Mobilität** durch Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV insbesondere in den Randgebieten ausbauen.

... die **Artenvielfalt** durch ökologische Aufwertung von Grünflächen erhalten.

... die **Energiewende** vor Ort vorantreiben und erneuerbare Energien ausbauen.

... **Sport- und Kulturangebote** fördern und dabei Ehrenamtliche unterstützen.

... die **lokale Wirtschaft** stärken und Startups fördern.

Weil wir hier leben.

Bezirksliste GRÜN

Quelle: <https://www1.gruene-wandsbek.de/wp-content/uploads/2019/05/BV-EU-2019-PR-Print-016-KW-KaKar-JanB-FA-FINAL.pdf>; abgerufen am 3. März 2021

Auszug aus der eigenen website:

„Was möchtest Du, Jan-Hendrik, bewegen?“

...**Hamburgs grünen Charakter erhalten** und mit intelligenter Stadtplanung **mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen**.

...die **Artenvielfalt durch ökologische Aufwertung** von Grünflächen **erhalten**“



Konsequenz der aktuellen Genehmigungspraxis:

Die **aktuellen Großbauprojekte in Volkendorf** sind

- **weder sozial** (= für eine 4-Zi.-Wohnung mit 109 m² im Projekt Maetzelweg 7 sind EUR 849.000,-- + Makler + NK zu bezahlen...)
- **noch ökologisch** (= die fast grundsätzliche Komplettrodung des jeweiligen Altbestandes mit Neuanlagen von zumeist nur Carport-Gehwegversiegelungen und Pflanzmonokulturen führt zu einer ökologischen Abwertung von Volkendorf...!)

Welchen lokal-politischen Werten fühlen sich die Ausschuß-Mitglieder verpflichtet? Beispiel: Philip Buse, CDU



Quelle: <https://www.cdu-kvwandsbek.de/philip-buse/>; abgerufen am 3. März 2021

Auszug aus der eigenen website:

*„Ich lebe in Poppenbüttel und engagiere mich seit 2004 kommunalpolitisch für unser Alstertal. Der **Erhalt und die Wiedererkennbarkeit unserer Stadtteile liegen mir dabei besonders am Herzen.**“*



Konsequenz der aktuellen Genehmigungspraxis:

*Mit den **aktuellen Großbauprojekten** werden geht die **ursprüngliche Typik von Volksdorf zerstört** – der **eigentliche Charakter des Stadtteils geht verloren.***

Welchen lokal-politischen Werten fühlen sich die Ausschuß-Mitglieder verpflichtet? Beispiel: Christoph Schmidt, Freie Demokraten

Freie Demokraten
Wandsbek FDP

Home Bezirksfraktion Presse
Bezirksverband Wandsbek Unterstützen

FDP Wandsbek persönlich

Christoph Schmidt

zugewählter Bürger im Bauprüfausschuss Walddörfer

26.10.2020



Welches politische Thema bewegt Sie und ihr regionales oder fachliches Umfeld gerade besonders?

Aktuell: Volksdorf autofrei? Ich bin dagegen. Die Weiße Rose ist schon autofrei. Die Straße im Alten Dorfe / Claus-Ferck-Str. wird recht langsam befahren und bietet Raum für Fußgänger, Fahrrad- und Autofahrer. Die dortigen Geschäfte und Arztpraxen werden schwer beeinträchtigt, wenn die Kundschaft, die nicht aus dem näheren Umkreis kommt, wegfällt. Generell: Im Bauprüf verfolge ich das altmodische "Gemeinwohl". Dem stehen oft Einzelinteressen gegenüber. Bspw. wenden sich Bürger gegen Kitas wegen Lärmbelästigung. Ich stimme im Zweifelsfall für die Kita. Ich habe dieses Amt schon lange inne und habe bspw. allen Flüchtlingsunterkünften zugestimmt, die hier behandelt wurden. Ich befürworte die wachsende Stadt, denn junge Familien suchen bezahlbaren Wohnraum. Dabei dürfen unsere Walddörfer ihren grünen Charakter nicht verlieren. Jeder Einzelfall muss sorgfältig unideologisch abgewogen werden.

Christoph Schmidt

Funktion zugewählter Bürger im Bauprüfausschuss Walddörfer

Beruf Diplom-Mathematiker

Stadtteil Bergstedt

[Was macht die FDP für Sie heute so wichtig?](#)

Quelle: <https://www.fdp-wandsbek.de/persoendlich/christoph-schmidt/>
abgerufen am 3. März 2021

Auszug aus der website von Christoph Schmidt:

*„Ich befürworte die wachsende Stadt, denn **junge Familien suchen bezahlbaren Wohnraum**. Dabei dürfen unsere **Walddörfer ihren grünen Charakter nicht verlieren**.“*



Erkenntnis aus der aktuellen Genehmigungspraxis:

*Die **aktuellen Großbauprojekten** sind **weder für junge Familien geeignet** (= in der Konzeption Maetzelweg 7 wurde der ursprünglich vorgesehene Kinderspielplatz zwischenzeitlich durch eine altengerechte Boule-Anlage ersetzt) **noch sind sie bezahlbar**. Und der ursprüngliche **Charakter der Walddörfer** wird durch solche Vorhaben **systematisch (gezielt??) zerstört**.*

Welchen lokal-politischen Werten fühlen sich die Ausschuß-Mitglieder verpflichtet? Beispiel: Franziska Hoppermann, CDU

Neubau sorgt für Anwohner-Ärger

Maetzelweg: Sind zwölf Wohnungen an dieser Stelle zu groß?

VOLKSDORF Immer öfter fragen sich Anwohner in den Walddörfern und im Alstertal, warum in gewachsenen Siedlungen mit Einzelhäusern Neubauten mit übergroßen Baukörpern genehmigt werden. Eigentlich soll ein Strukturerehaltungsplan den Charakter der Siedlung gewährleisten. Jetzt sind die Anwohner am Volksdorfer Wald auf der Zinne: Am Maetzelweg 7 entstehen auf rund 2.300 Quadratmetern zwölf Wohneinheiten. Wo vorher ein Einfamilienhaus stand, sollen demnächst zwölf Familien wohnen. Damit das umgesetzt werden kann, wird die Grundstücksgröße bis auf den Zentimeter ausgenutzt. Es entstehen mehrere Baukörper mit Staffelgeschossen und teilweise rund neun Meter hohen Fassaden. Alles offenbar rechts, denn der Bebauungsplan lässt das so zu, alle Abstände werden eingehalten. Aber neben dem Bebauungsplan gibt es auch den Strukturerehaltungsplan, der gewachsene Siedlungen mit Einfamilien-

häusern dem Milieu gerecht schützen soll. Nachbarin am Maetzelweg ist Ulrike Schubert: „Ich verstehe nicht, wie so große Baukörper genehmigt werden können. Das gesamte Quartier rund um Mellenbergweg, Pralleweg, Immenschuur und Maetzelweg ist seit je her von Einfamilienhäusern geprägt. Dazu kommt, dass im Maetzelweg einige über 120 Jahre alte Eichen stehen. Auf die wurde seitens des Bauunternehmens erst Rücksicht genommen, als wir die Polizei gerufen und Schutzmaßnahmen eingefordert haben. Guckt da keiner mehr hin?“

Opposition fordert Planrechtsänderung
Die Anwohner wehren sich nicht gegen eine Bebauung, die großzügiger ist als das bisherige, mittlerweile abgerissene Einfamilienhaus. Dass hier aber ein Stadthaus-Ensemble mit zwölf Wohneinheiten entstehen soll, wobei dann neben den Baukörpern nahezu keine siedlungstypische Begrünung

mehr möglich ist, das bringt sie auf die Palme und lässt sie an dem Genehmigungsverfahren zweifeln. Die Bürger wandten sich an die Politik, aber aktuelle Hilfe ist hier kaum möglich, so Franziska Hoppermann, Fraktionsvorsitzende der CDU-Opposition im Bezirk Wandsbek. „Leider ist es so, dass das Bauvorhaben Maetzelweg nicht gegen das geltende Planrecht oder den Strukturerehaltungsplan verstößt.“ Für uns ist aber klar, dass durch diese große, umfangreiche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern der Sinn des Strukturerehaltungsplans ausgehebelt wird. Ziel war, den Einfamilienhauscharakter zu schützen. Aus unserer Sicht braucht es dringend eine Änderung des Planrechts, damit das auch erreicht wird und Politik und Verwaltung die Möglichkeiten haben, solche Bauvorhaben in Zukunft ablehnen zu können. Wir entwickeln dazu einen Lösungsvorschlag“ erklärt Hoppermann gegenüber dem Heimat-Echo. (md)



Bauvorhaben Maetzelweg 7: 12 Wohneinheiten auf 2.300 Quadratmetern.
Foto Quelle: www.neubaukompass.de

Quelle: Heimat Echo vom 24. Februar 2021, S. 2

Aussage im Interview mit dem Heimat Echo vom 24.02.:

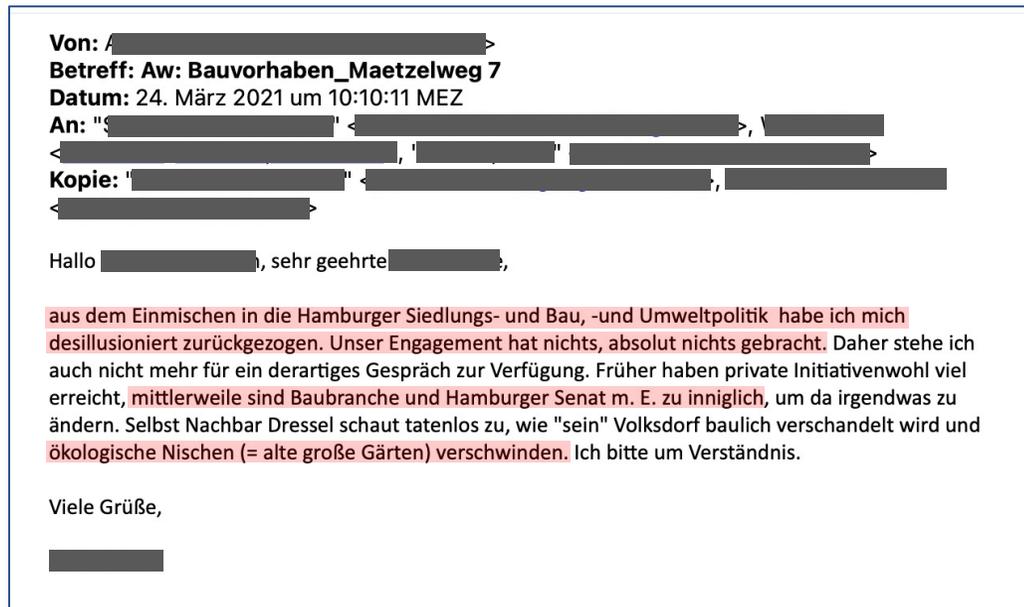
„...Leider ist es so, dass das Bauvorhaben Maetzelweg nicht gegen das geltende Planrecht oder den Strukturerehaltungsplan verstößt...“



Wahrnehmung der Anwohner:

In einer Bürgersprechstunde im Jan. 2021 wurde Fr. Hoppermann von Anwohnern auf den eklatanten Widerspruch zwischen hier erteilter Baugenehmigung und gültigem Bebauungsplan hingewiesen – in dem Interview wird diese Information negiert...!

Wie ernst werden Bürger-Einwände von der Politik genommen? Für wen setzen sich politische Entscheider tatsächlich ein?



- Im Sommer 2018 haben sich wegen eines Bauvorhaben in der Gagfah-Siedlung in Hamburg-Volksdorf besorgte Bürger **an die Politik gewandt**, um dort **Unterstützung zu erbitten**.
- Dabei ging es um ein Bauvorhaben, das ebenfalls massiv **gegen alle dort geltenden Bauvorgaben verstoßen** hat.
- Allerdings: Die Initiative mit ihren eindeutigen Argumenten hat in der Politik **keinerlei Unterstützung erfahren** – im Gegenteil: die deutlichen Verstöße gegen geltende Bauvorschriften wurden von der Politik offensichtlich *„durchgewunken“*, das Handeln wurde noch nicht einmal zufriedenstellend begründet.
- Im Ergebnis ist bei den betroffenen Bürgern der Eindruck entstanden, dass es ein **gemeinsames Interesse von großen Bauträgern und Politik** gibt.

Das mangelnde Interesse der Politik an den berechtigten Anliegen der Bürger führt zu klarer **Politikverdrossenheit**.

Welchen wirklichen Interessen haben Makler an Volksdorf?

TUDSEN
IMMOBILIEN

IMMOBILIENKAUF
Wir helfen Ihnen bei der Suche nach Ihrer Immobilie. Teilen Sie uns Ihre Immobilienwünsche mit!

IMMOBILIENVERKAUF
Unser Ziel ist, den besten Käufer für Ihre Immobilie zu finden.

IMMOBILIENBEWERTUNG
Wir bewerten Ihre Immobilie schnell, kompetent und zuverlässig.

VOLKSDORF – KLEINES FEINES PENTHOUSE .
Direkt am Ortskern! 3 Zimmer und 17 m² Süd - Dachterrasse. Bj. 2011. Etwa 72 m² Wohnfläche. Fahrstuhl, Parkett, Einbauküche, 2 Bäder + Gäste-WC. B, Kraft-Wärme Kopplung, 107,5 kWh, Bj 1972 / 2011, D. € 395.000,- / Garagenstellplatz € 20.000,-.
Häuser - Villen - Grundstücke - Wohnungen - Anlageimmobilien

VOLKSDORF – ETW ZUR KAPITALANLAGE .
Vermietete 3-Zimmer ETW mit großzügiger Raumaufteilung und viel Licht. Etwa 139 m² Wohnfläche zzgl. etwa 47,5 m² Ausbaureserve im Spitzboden. Ruhige, bevorzugte Wohnlage. 1 Aussenstellplatz. V, Gas, 80 kWh, Bj 1993, C. € 560.000,-.
Häuser - Villen - Grundstücke - Wohnungen - Anlageimmobilien

VOLKSDORF – BAUGRUNDSTÜCK .
1.203 m² Grdst. in sehr bevorzugter und ruhiger Wohnlage in einer kleinen Sackgasse. Ideal für ein hochwertiges Einfamilienhaus. Ein wunderschöner Ausblick in die alten angrenzenden Gärten. Altbaubestand. B, 319,5 kWh, Gas, Bj 1958, H. € 1.160.000,-.
Häuser - Villen - Grundstücke - Wohnungen - Anlageimmobilien

VOLKSDORF – ROTKLINKER - VILLA .
Etwa 538 m² Wohnfläche im englischen Landhausstil. 1.677 m² Grundstück in einer alten Allee. Ruhige Lage nahe Ortskern. 8 m hohe Wohnhalle. Kamin, EG Schwimmbad, Fußbodenheizung, Garagenhaus. B, Gas, 126,6 kWh, Bj 1938/1991, D. € 2.420.000,-.
Häuser - Villen - Grundstücke - Wohnungen - Anlageimmobilien

GESUCHT!
Für Kunden unserer Firma suchen wir ein Einfamilienhaus oder eine Haushälfte in ruhiger Wohnlage von Sasel, Volksdorf oder Wellingsbüttel. Wohnfl. ab 120 m², Grundstücksgröße ab 500 m². Kaufpreis bis € 1.200.000,-. Ansprechpartner: Herr Tudsen.
Häuser - Villen - Grundstücke - Wohnungen - Anlageimmobilien

GESUCHT!
Aufgrund eines abgewickelten Verkaufs suchen wir für Interessenten, die nicht zum Zuge kommen konnten, ein großzügiges Einfamilienhaus in Wellingsbüttel, Sasel, Volksdorf oder Wohldorf-Ohlstedt. Kaufpreisvorstellung bis zu € 2.000.000,-.
Häuser - Villen - Grundstücke - Wohnungen - Anlageimmobilien

Im Agieren der Makler und Vermarkter zeigt sich häufig ein fast **zynisch wirkender Widerspruch:**

- Auf der einen Seite zerstören die entstehenden Großprojekte systematisch das über lange Zeit gewachsene Bild von Volksdorf,
- auf der anderen Seite werden in der Vermarktung aber genau die Aspekte herausgestellt, die Volksdorf bisher ausgemacht haben.

VOLKSDORF – BAUGRUNDSTÜCK .
1.203 m² Grdst. in sehr bevorzugter und ruhiger Wohnlage in einer kleinen Sackgasse. Ideal für ein hochwertiges Einfamilienhaus.
Ein wunderschöner Ausblick in die alten angrenzenden Gärten.
Altbaubestand. B, 319,5 kWh, Gas, Bj 1958, H. € 1.160.000,-.

Was regelt der Bebauungsplan ‚Volksdorf 40‘ nicht?

Die aktuellen Vorgaben des Bebauungsplans werden bei jedem Bauvorhaben **unterschiedlich ausgelegt** und **weit interpretiert**. Deshalb müssen die Vorgaben bzgl. Definition eines Einzelhauses, maximal mögliche Haushöhe usw. unbedingt präzisiert werden.

Festsetzungen Volksdorf 40

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WR Reines Wohngebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

(A) Besondere Festsetzung (vgl. §9)

z.B. 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

o offene Bauweise

△ E nur Einzelhäuser zulässig

△ D nur Doppelhäuser zulässig

Rh Reihenhäuser

— Straßenbegrenzungslinie



Beispiel Definition Einzelhaus:



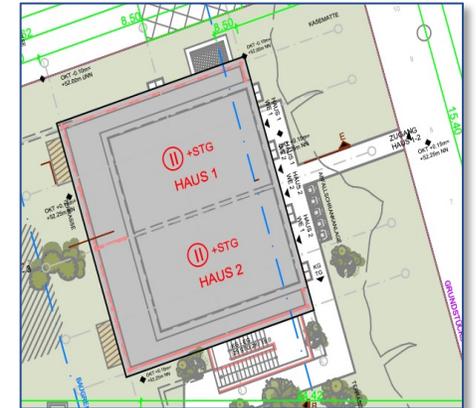
Obwohl der Bebauungsplan für festgelegte Gebiete keine Doppelhäuser zulässt, werden diese Vorgaben über eine weite Interpretation des Begriffs ‚Einzelhaus‘ ausgehebelt. So wird der hier errichtete Baukörper juristisch als ‚Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten‘ deklariert.

Beispiel zulässige Geschosshöhe:



Obwohl der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Bereichen jeweils konkret vorgibt, kann z.B. in einem Gebiet mit nur 2 möglichen Vollgeschossen ein sichtbar 3-geschossiges Haus entstehen.

Beispiel Mehrfamilienhaus:



Obwohl der Bebauungsplan den Einzelhaus-Charakter sicherstellen soll, werden zur Realisierung von Mehrfamilienhaus-Projekten einzelne Baukörper definitorisch als zwei Einzelhäuser ausgewiesen.