

## 6.04.21 - Eingabe: Fragen zum Plangebiet Sülldorf 25

Lieber Herr Strate,

die erste Eingabe unserer Interessengemeinschaft Sülldorf 25 wurde am 7.10.20 im Planungsausschuss behandelt. Offen gebliebene Fragen sollten bei einer Ortsbegehung beantwortet werden. Da sowohl Ortsbegehung als auch online Besprechung mehrfach vertagt werden mussten und bei einem ersten Gespräch am 4.2.21 mit Vertretern der Stadtplanung weiterhin für Anwohner relevante Punkte unbeantwortet bleiben reichen wir hiermit, mit bitte um Behandlung im Planungsausschuss und Beantwortung, die folgenden Fragen als Eingabe ein. Ich bitte darum meinen Namen für die online Einsicht zu schwärzen.

Beste Grüße



i.V. der Interessengemeinschaft Sülldorf 25

### **1: Enteignung und Ausgleichsfläche:**

Der TB 777 mit der Baulinie 8m aus 1938, wurde von der Stadt HH 1975 in Anspruch genommen. Für die Verbreiterung der Sülldorfer Landstraße wurden die dort liegenden Grundstücke um 4m enteignet. Mit dem Ausbau der Landstraße wurde die Baulinie jedoch nicht beibehalten sondern mit der Auflage der Nicht-Bebauung nach Süden verschoben, so dass sie weiterhin 8m beträgt. In diesem Zuge hat die Stadt u.a. auch auf den Privatgrundstücken in den Vorgärten Tannen pflanzen lassen. Im Zuge einer natürlichen Stadtentwicklung könnten so zusätzlich nach und nach noch grünere Vorgärten entstehen, wenn alte Häuser abgerissen und neue mit 8m Distanz vom Fußweg und neuen Vorgärten neu gebaut werden. Dieser 8m Streifen zählt heute weiterhin nicht in die bebaubare Fläche der Grundstücke ein.

1a: Kann die Stadt den Anwohnern heute die verbindliche Antwort geben, dass die Planungen für das Gebiet Sülldorf 25 KEINE Enteignungen beinhalten werden?

1b: Kann die Stadt heute verbindlich zusagen, dass die damals geplanten Ausgleichsflächen/nicht bebaubaren Fläche im Plangebiet Sülldorf 25 erhalten bleibt?

1c: Falls die Baugrenze verschoben wird, kann die Stadt heute verbindlich zusagen, dass die Ausgleichsfläche/nicht bebaubare Fläche an anderer Stelle auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben wird?

### **2: Planungsstand und Ausnahmegenehmigungen:**

Investoren und Bauherren streuen in der Nachbarschaft das Gerücht es gäbe bereits Hinweise auf eine zukünftig erlaubte 4,5 geschossige Bebauung an der Sülldorfer Landstraße. In der Planungsausschusssitzung am 7.11.2020 sagte Herr Strate „fünf Geschosse will keiner, zumindest fast keiner“, Herr Conrad sagte „...ob sie nun zwei-oder dreigeschossig ist muss politisch diskutiert werden...“

2a: Welche Ausweisung des B-Planes hinsichtlich Geschossigkeit, Grundflächen- und Geschossflächenzahl strebt die Stadtplanung an?

2b: Wie findet die Tatsache Berücksichtigung, dass viele Eigentümer ihre Grundstücke in absehbarer Zukunft nicht verkaufen werden, eine Zusammenlegung von Grundstücken dadurch nicht möglich sein wird und eine mehrgeschossige Grenzbebauung für die verbleibenden Eigentümer unzumutbar ist?

2c: Wird bei Änderung der Geschoszahl der Mindestabstand zu Bestandsgebäuden zur Wahrung der Einflussverhältnisse angehoben?

2d: Welche Baugenehmigungen wurden in 2019 / 2020 / 2021 im Gebiet Sülldorf 25 erteilt?

2e: Kann die Stadt heute verbindlich zusagen, dass es vor Abschluss der B-Plan Entwicklung KEINE Ausnahmegenehmigungen im Gebiet Sülldorf 25 geben wird?

2f: Welchen Stellenwert hat der Bestandsschutz bei der Planung?

2g: Werden bestehende Grünflächen erhalten bleiben?

### **3: Verkehr Bramweg**

Der ruhende Verkehr im Bramweg darf nicht zusätzlich durch eine Durchgängigkeit für Parkplatzsuchende von der Sülldorfer Landstraße über rückwärtige Zufahrten am Bramweg belastet werden. Bei den z.Z. im Bau befindlichen Neubauten des durchgängigen Grundstückes Bramweg 9 / Sülldorfer Landstr. 123 lässt sich eine solche Durchgängigkeit vermuten. Dieses muss durch eine bauliche Trennung verhindert werden. Der schmale Bramweg ist Schulweg für eine steigende Zahl an Kindern und wird täglich bespielt. Er darf weder zugeparkt noch von zusätzlichem Verkehr belastet werden.

3a: Welche Anzahl an Stellplätzen müssen Antragsteller neuer Bauvorhaben nachweisen?

3b: Welche geeigneten Maßnahmen sind zur Verhinderung der Durchlässigkeit geplant?

### **4: Leerstand und Abrissgenehmigungen - Wohnraumschutzgesetz:**

Nach Ihrer Aussage wird es noch etliche Jahre dauern, bis ein finaler Bebauungsplan fest steht. Durch das von der Stadt in Auftrag gegebene ExWoST und die Planungswerkstätten in den Dammtorhallen sind aber bereits 2018/2019 etliche Investoren aufmerksam geworden und haben schon jetzt Grundstücke aufgekauft. Das wird in den nächsten drei bis fünf Jahren zu Leerstand, Verfall und dort wo bereits abgerissen wurde oder wird zu Wind- und Lärmschneisen, Sandverwehungen etc. pp. für die Anlieger führen.

Nach § 9 des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes (HmWoSchG) vom 8. März 1982 gibt es ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Dazu gehören u.a. auch: a: Die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung. b: der Abbruch von Wohnraum. c: das unbrauchbar machen durch Zerstörung von Wohnraum. d: das Leerstehen lassen von Wohnraum über einen Zeitraum von mehr als vier Monaten. All diese Dinge können geschehen, wenn Grundstücke spekulativ angekauft werden.

4a: Wie plant die Stadt die Anwohner und das Stadtbild in den nächsten Jahren zu schützen?

4b: Was war Grundlage und Begründung für die Abrissgenehmigung in der Sülldorfer Landstraße 123?

4c: Wurden bereits weitere Abrissgenehmigungen im Gebiet Sülldorf 25 erteilt?

4d: Wie wird die Stadt das HmWoSchG vorbeugend berücksichtigen?

4e: Wie wird die Stadt spekulativen Leerstand verhindern?

4f: Wie wird die Stadt Abrissgenehmigungen mit einem unmittelbaren Neubau verknüpfen?

## **5: Einschätzung - nach bzw. mit Corona**

Gemäß NDR vom 10.1.21 „Corona und Homeoffice: Studie soll Wohnansprüche untersuchen“ haben SPD und Grüne aus Hamburg einen Antrag für eine Studie zu veränderten Wohnraumansprüchen durch Corona und damit einhergehendem Homeoffice gestellt. Die Ergebnisse der Studie sollen Ende 2022 vorliegen.

5a: Wie nimmt die Corona Pandemie Einfluss auf die inhaltliche Planung der Magistralenstrategie im Plangebiet Sülldorf 25?

5b: Wird berücksichtigt, dass sich durch Corona der Bedarf an Büroflächen (auch langfristig) erheblich reduziert und allein durch Umwandlung in Wohnraum neuer Wohnraum generiert werden kann?

## **6: Wohnqualität, Perlenkettenstruktur und Reaktivierung von Dörfern**

Die Magistralenstrategie wirbt u.a. mit Wohnqualität, Dezentralisierung, einer Reaktivierung der in der Stadt liegenden einzelnen „Dörfer“ mit Platz für Handwerk, Cafés und kleine Läden. Das hört sich toll an!

6a: Ist die Magistrale selbst (die Straße, nicht die Grundstücke daneben) Bestandteil der Überplanung?

6b: Ist geplant die erlaubte Fahr-Geschwindigkeit einer neuen, verdichteten Bebauung mit der von Ihnen beworbenen Struktur für kleine Cafés und Läden anzupassen, herabzusetzen?

6c: Was wird die Stadt tun um eine attraktive Struktur für Cafés und Läden zu schaffen?

## **7: Gesundheits- und Klimaschutz - Feinstaub und Lärm**

Die Schaffung von Häuserschluchten ist bereits heute nachweislich ein Problem der Städte. Mit fortschreitender Klimaveränderung und steigenden Temperaturen sind diese Bauweisen kontraproduktiv. Wärmelast kann nicht entweichen, Feinstaub und Abgase werden nicht verwirbelt und treten konzentrierter auf, Lärmbelästigung wird durch den Tunneleffekt noch verstärkt.

7a: Warum wollen Sie Menschen dort ansiedeln, wo die gesundheitliche Belastung am höchsten ist?

7b: Welche Maßnahmen sind geplant die Wohnqualität in Bezug auf Feinstaub und Lärmbelästigung zu verbessern?

7c: Die Idee der Magistralenstrategie ist Jahrzehnte alt. Welche Anpassung wurde, unter Berücksichtigung von aktuellen Erkenntnissen zum Thema Klimaschutz und Gesundheitsgefährdung, vorgenommen?

## **Unsere kurzfristigen Wünsche:**

A: Bitte informieren Sie den Stadtteil in regelmäßigen Abständen über den Planungsstand und machen Stadtteilwerkstätten möglich.

B: Benennen Sie einen kompetenten Ansprechpartner, der uns jederzeit für Fragen, Vorschläge, Anregungen und Antworten zur Verfügung steht.

C: Bitte tragen Sie Sorge, dass keine frühzeitigen Abrissgenehmigungen erteilt werden, die zu jahrelangem Brach liegen der Grundstücke und Verödung des Stadtteiles führen.