

Lothar Heinze  
Bramweg 25 ; 22589 Hamburg  
Tel. 040 - 87 51 92 mob: 0176 99 5000 54  
mail : lothar.heinze@email.de  
Datum : 31. Juli 2020

Lothar Heinze Bramweg 25 22589 - Hamburg

**Bezirksamt Altona**  
Planungsausschuss der Bezirksversammlung  
Herrn Henrik Strate  
Platz der Republik 1  
**22767 - Hamburg**

Vorab per mail: [bezirksversammlung@altona.hamburg.de](mailto:bezirksversammlung@altona.hamburg.de)  
[strate@spdfraktionaltona.de](mailto:strate@spdfraktionaltona.de)

Betrifft : **EINGABE**  
Bebauungsplan Sülldorf 25 / geplante Magistralenbebauung

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Strate,

Die Bezirksversammlung Altona hat mit Aufstellungsbeschluss vom 22.05.2019 die Einleitung des Bebauungsplanes Sülldorf 25 beschlossen. Das hier bisher geltende Baurecht gemäß dem Baustufenplan Sülldorf soll aufgehoben - und eine als absolut unverhältnismäßig empfundene 4-5 geschossige Nachverdichtung durchgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang soll dann auch das Landschaftsprogramm der FHH geändert werden. Bisher ist völlig unklar, welche Auswirkung das auf unseren gewachsenen, grünen Stadtteil haben wird.

Geplant sind im betroffenen Bereich „MAGISTRALLEN“ - eine Wortschöpfung von Stadtplanern, die zu unserer Lebensqualität hier in Sülldorf (um die uns bisher so mancher beneidete) nicht den geringsten Bezug haben.

Völlig schmerzfrei wurde entsprechend dem FHH-Slogan „Hamburg-wachsende Stadt“ mit ExWoST ein monströser, milieufindlicher Plan ausgebrütet. Als wäre der betroffene Teil von Sülldorf jungfräuliches, unbebautes Niemandsland.

In Abstimmung mit betroffenen Anliegern des B-Plangebietes Sülldorf 25 möchten wir nachstehende Fragen, Anregungen und Kritikpunkte zur weiteren Behandlung im Planungsausschuss an Sie weiterleiten.

*Wurde bei der bisherigen Planung etwas vergessen?*

Im betroffenen Bereich von Sülldorf 25 leben bereits Menschen und Familien.

Diese Menschen haben sich dort, teils generationenübergreifend eine Existenz aufgebaut, sich teils für ihr Eigenheim über Jahrzehnte verschuldet, sind mit dem Stadtteil verwachsen und verwurzelt. Sie leben dort wegen der gutbürgerlichen, teils noch dörflichen Struktur und dem gesunden Sozialleben mit- und nebeneinander. Jetzt sollen allein in diesem begrenzten Bereich 500 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Immerhin steigt dadurch die Anzahl der WE um ca. 400%.  
In welcher Form werden die Interessen der Altanwohner erfasst und berücksichtigt?

### *Was ist erforderlich für 500 zusätzliche Wohneinheiten?*

Es wird 1000 bis 1500 Neubürger geben mit mindestens 800 Pkw, Wohnmobilen, Kindern, Hundehaltern usw.! Sie alle brauchen Parkplätze, einen funktionierenden öffentlichen Nahverkehr mit einer S-Bahn im 10-Minutentakt, optimierten Busverbindungen ärztliche, schulische- und Kitaversorgung, Arbeitsplätze und breit gefächerte Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote. Wird das angemessen berücksichtigt? Wie wird der um ca. 400% steigende Bedarf gedeckt?

### *Wie soll die Infrastruktur angepasst werden?*

Der Öffentliche Nahverkehr, die schulische Versorgung; Feuerwehr, Polizeikapazität und Kitaplätze sind schon jetzt an ihren Grenzen. 6-12 Wochen Wartezeit auf einen Arzttermin keine Seltenheit. Garagen- und Parkplätze sind hart umkämpft. Bezahlbare Mieten für Wohnraum, Handel und Gewerbetreibende eher die Ausnahme. Wie wird darauf angemessen eingegangen?

### *Wem nützt vorrangig eine hochvolumige Magistralenbebauung?*

Nach dem sich uns ergebenden Bild nützt sie in erster Linie den Finanzinvestoren und Spekulanten, die schon jetzt versuchen, mit teils fragwürdigen Methoden, den Alteigentümern ihren Besitz abzuhandeln um daraus einen maximalen Vermarktungsgewinn zu erzielen. Immerhin lassen sich durch ein finanzoptimiertes Baurecht aus einem 600qm Altgrundstück mit derzeit 1-2 Wohneinheiten (derzeit 500-600T€ Marktwert) durch eine 4-5geschossige Neubebauung mindestens 2 Millionen € Gewinn erzielen.

Nach unseren Informationen sind neben einem kleinen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen überwiegend hochwertige und hochpreisige Eigentumswohnungen geplant.

Und das alles an einer Hauptverkehrsstraße mit einer Belastung von ca. 40.000 Fahrzeugen täglich. Wie steht der Planungsausschuss dazu? Welche Investoren sind der Stadt bekannt? Welche Grundstücke wurden bereits erworben? Werden die Interessen von Finanzspekulanten höher bewertet als die Interessen der Bürger?

### *Wird sozialer Wohnungsbau oder ein den Bedürfnissen von Durchschnittsverdienern angepasster Wohnungsbau ermöglicht?*

Nach unseren bisherigen Informationen wird weder Wohnungsbaugenossenschaften noch privaten Bauherren das Bauen in moderater Art und Weise ermöglicht. Bereits jetzt wurden Bauanträge von Mittelstandsbürgern mit dem Hinweis auf eine zu geringe Geschosshöhe abgelehnt, obwohl es noch gar keinen neuen Bebauungsplan gibt. Wie steht der Planungsausschuss dazu?

### *Unsere Wünsche und Forderungen zum B-Plan Sülldorf 25*

Sülldorf braucht weder ein neues Ghetto, noch neue Steuerabschreibungsmöglichkeiten für Finanzspekulant. Die Bürger von Sülldorf möchten eine moderate Bebauungsregelung, die auch privates Engagement ermöglicht.

- ◆ Wir wünschen eine durch Grünlücken aufgelockerte Bebauung, die 2,5 Geschosse nicht übersteigt und die Intimsphäre der Altanlieger, sowie vorhandene Grünressourcen und schützenswerten Baumbestand angemessen berücksichtigt. Kein Altanlieger möchte sich durch neugierige Blicke aus dem 5.Stock in seiner bisher ungestörten Privatsphäre beeinträchtigt fühlen. Dabei ist die schwankende Topographie mit Geländeversätzen von teils über 2m zu berücksichtigen.
- ◆ Eine höhergeschossige Bebauung sollte nur dort ermöglicht werden, wo sie im Zusammenhang und ohne Beeinträchtigung von gewachsener niedrigerer Einzelhausbebauung möglich ist. Wie z.B. beim Elbe-Einkaufszentrum. In diesem Zusammenhang wird auf die vielen Kaminbetreiber im Bramweg hingewiesen, die bei überwiegend westlichen Winden höhergeschossige Wohnungen an der Sülldorfer Landstr. beeinträchtigen werden.
- ◆ Zudem darf der ruhende Verkehr im Bramweg nicht durch rückwärtige Zufahrten und Parkplatzsuchende von der Sülldorfer Landstraße zusätzlich belastet werden. Die Durchgängigkeit muss durch eine bauliche Trennung verhindert werden. Der relativ schmale Bramweg ist in beide Richtungen Schulweg für eine steigende Zahl von Kindern. Er darf weder vollständig zugeparkt, noch durch zusätzlichen Verkehr belastet werden.
- ◆ Die vielen Gärten im Bramweg und auch an der Sülldorfer Landstr. stellen ein gewachsenes Gesamtbiotop mit zahllosen schützenswerten Bäumen, Gebüsch, Hecken, Brut- und Nistplätzen, Bienenweiden, vegetativer Vielfalt und Heimat für viele Kleintiere dar. Wir wünschen, dass damit sehr sensibel umgegangen wird.

In einem Gespräch im Stadtplanungsamt haben wir ca. **35 Einzelfragen** zu Sülldorf 25 erörtert, auf die jedoch zu einem großen Teil noch nicht eingegangen werden konnte. Entsprechend Planungsfortschritt der Stadtplaner möchten wir den Planungsausschuss künftig zur Klärung der dieser Detailfragen beteiligen bzw. befragen.

Im Grobansatz sind diese Fragen teils vorstehend umrissen.

Der Planungsausschuss wird gebeten, die von uns aufgestellte Darstellung in allen Punkten zu prüfen und unsere Befürchtungen durch nachvollziehbare, belastbare Argumente entweder zu entkräften oder zu bestätigen.

Wir erwarten eine, den Sülldorfer Bürgern, Steuerzahlern und Wählern gerecht werdende Behandlung unserer Wünsche und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung von Anliegern des Bramweges