

C Umweltrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Inhaltsübersicht

Stand: 29.01.2024

lfd. Nr.	Stellungnehmer:innen	betreffend Schutzgüter
C01	Öffentlichkeit 05.03.2018	Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit
C02	Öffentlichkeit 20.02.2018	Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter; Wasser; Fläche und Boden; Landschafts- und Stadtbild
C03	Öffentlichkeit 20.02.2018	Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit; Luft; Boden und Fläche; Wasser; Tiere, Pflanzen einschließlich Artenschutz; Landschafts- und Stadtbild; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
C04	Öffentlichkeit 19.02.2018	Landschafts- und Stadtbild; Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter;
C05	Öffentlichkeit 19.02.2018	Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit; Fläche und Boden; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter; Landschafts- und Stadtbild
C06	Öffentlichkeit 17.02.2018	Landschafts- und Stadtbild; Fläche und Boden; Kulturelles Erbe und sonstige

		Sachgüter; Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit; Luft; Tiere, Pflanzen einschließlich Artenschutz
C07	Öffentlichkeit 15.02.2018	Alle Schutzgüter
C08	Öffentlichkeit 14.02.2018	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter; Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit; Luft; Landschafts- und Stadtbild
C09	Öffentlichkeit 12.02.2018	Landschafts- und Stadtbild; Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit; Wasser; Fläche und Boden
C10	Öffentlichkeit 12.02.2018	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter; Landschafts- und Stadtbild; Wasser; Fläche und Boden; Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit
C11	Öffentlichkeit 22.01.2018	Fläche und Boden; Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

C01	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 05.03.2018</p> <p>wir sind als Eigentümer des Pfeifenstil-Grundstücks [REDACTED] unmittelbar von dem o. g. Bebauungsvorhaben betroffen. Meine Frau und unsere drei Kinder im Alter von zwei, sieben und neun Jahren haben im Jahre 2012 das Haus in der [REDACTED] in re-noviertem und wärmeisoliertem Zustand erworben.</p> <p>Unsere Entscheidung für das Haus fiel aufgrund der baulichen Besonderheit und der ruhigen Lage durch den Privatweg. Unsere Kinder können so ungestört spielen und wir müssen nicht in der Angst leben, dass sie ohne ständige Aufsicht einer möglichen Gefährdung ausgesetzt sind. Darüber hinaus ist der Privatweg auch Feuerwehrezufahrt für die Grundstücke 2500, 2499 und 627 der Sülldorfer Landstraße 184-186.</p> <p>Wir bitten Sie, von einer Enteignung des Privatweges abzusehen und damit von dem Geh- Fahr- und Leitungsrecht des Grundstücks 2020 abzusehen und damit nicht ausschließlich im Sinne des Investors zu entscheiden. Bei der geplanten Geschosshöhe von fünf Stockwerken darf nicht nur das finanzielle Interesse des Investors im Vordergrund stehen, sondern auch das Wohneigentum meiner Familie.</p> <p>Wir teilen mit Ihnen den Anspruch der Allgemeinheit auf mehr und v. a. auch günstigen Wohnraum. Bei der geplant massiven Bauweise ist dem jedoch schon mehr als genüge getan. Der Investor möge bitte den gewünschten Zugang zur S-Bahn und die Feuerwehrezufahrt auf seinen großen Grundstücken 3150, 632 oder 2071 in Eigenregie planen.</p> <p>Bitte versetzen Sie sich doch einmal in unsere Lage und bedenken Sie, dass meine Familie vermutlich über zwei Jahre direkt neben einer Großbaustelle leben muss. Ist das nicht bereits ein sehr großes Opfer? Sogar jeder Urlaubstag, den wir zu Hause verbringen werden, ist mit Lärm und Dreck während der Bauzeit verbunden, ganz zu schweigen von der psychischen Belastung. Bitte sehen Sie von einer Enteignung im Sinne der Verhältnismäßigkeit ab.</p> <p>Darüber hinaus berücksichtigt das Bau Feld im Bebauungsplan Iserbrook 27 weder unser Gebäude noch unser Grundstück. Wir möchten unser Grundstück nicht an die Allgemeinheit abgeben, damit ein Fußweg parallel der Gleise errichtet wird. Der bisherige öffentliche Zugang zur S-Bahn Sülldorf ist ausreichend begehbar und alles andere als einschränkend, selbst wenn neuer Wohnraum entsprechend der Bebauungspläne geschaffen wird. Neben der massiv beeinträchtigten Privatsphäre wären wir außerdem noch Tag und Nacht dem öffentlichen Publikumsverkehr ausgesetzt. Ich muss Ihnen sicher nicht erklären was das an Lärm, Graffiti und Vandalismus heutzutage bedeutet. Ich bitte Sie somit auch, gemäß Artikel 1 des Grundgesetzes für uns als unmittelbar betroffene Anwohner zu entscheiden.</p> <p>Art. 1 GG „Die Achtung der Menschenwürde durch den Staat und seine Vertreter“ ist in Art.1 Abs. 1 GG festgeschrieben: „Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.“</p> <p>Bitte entscheiden Sie bei der Umsetzung der Bebauung mit für unsere Familie. Vielen Dank</p>
C02	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 20.02.2018</p> <p>als Hamburgerin und Sülldorfer befürworte ich die Schaffung von Wohnraum genau so wie die Erweiterung des für Hamburg bedeutenden Konservatoriums.</p> <p>Folgende Punkte halte ich aber für sehr problematisch:</p> <p>Die geplanten Neubauten mit bis zu 5 – 6 Geschossen und eine geschlossene Bauweise würde den offenen dörflich / vorstädtischen Charakter Sülldorfs mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet stark beeinträchtigen. Die Gebäude würden sämtliche bestehenden Bauten überragen und die Reihenhausbebauung nördlich der Bahnschienen überschatten. Dies wird auch dadurch verstärkt, dass der Boden nach Norden hin abfällt.</p> <p>Die Neubauten überragen massiv die umliegende offene Bebauung und den gegenüberliegenden Hof von Appen, der als Baudenkmal eingestuft ist. Wurde der Umgebungsschutz lt. §8 des Denkmalschutzgesetzes berücksichtigt?</p> <p>Ein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Neubauten erfordert ein Verkehrskonzept, das ich in der Planung nicht abgebildet sehe.</p> <p>Die Verkehrssituation an Kreuzung Sülldorfer Landstraße / S. Kirchenweg, hinter der direkt der</p>

	<p>Bahnübergang liegt, ist bereits jetzt zur Hauptverkehrszeit überlastet und gefährlich. In dieser Zeit fährt die S-Bahn 10- minütig. Die Schranken schließen jeweils ca. 3 - 4 Minuten, dadurch gibt es regelmäßig einen Rückstau bis auf die Kreuzung.</p> <p>Durch die benachbarten Schulen ist diese Kreuzung und die Straße über den Bahnübergang bereits jetzt stark frequentiert. Fußgänger haben häufig das Nachsehen. Viele Kinder sind auch mit Rollern und Fahrrad unterwegs und haben Schwierigkeiten, zwischen den Fahrzeugen über die Fußgängerampel zu kommen. Die Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage würde diese Situation verstärken.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eine geschlossene Bauweise in geplanter Höhe den Schall der S – Bahn reflektieren und die Lärmbelastung vermutlich erheblich steigen würde.</p> <p>Die Situation mit einer Überlastung der Siele und häufigen Überschwemmungen der tiefer liegenden Straßen und Felder in Sülldorf ist hinlänglich bekannt. Die zunehmenden Starkregen in den letzten Jahren haben zum Teil länger anhaltende Überschwemmungen verursacht.</p> <p>Dadurch, dass das Gelände Richtung Norden deutlich abfällt, ist eine zusätzliche Belastung zu erwarten. Wurde ein Gutachten erstellt, das die geplante Versiegelung und den Bau einer Tiefgarage in dieser Hinsicht für unbedenklich erklärt?</p> <p>Ich möchte Sie bitten, den Entwurf auf diese Kritikpunkte hin zu überprüfen und zu überarbeiten und diesen dann in einer erneuten öffentlichen Anhörung vorzustellen.</p>
C03	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 20.02.2018</p> <p>Das SülldorfForum ist ein freier Zusammenschluss von Sülldorfer Einrichtungen, initiativen Bürgern sowie Vereinen und ist aus den Planungen zur 750-Jahrfeier von Sülldorf 2006 hervorgegangen. Wir engagieren uns für unseren Stadtteil und haben schon wesentliche Veränderungen angeschoben, geplant, beantragt, begleitet und umgesetzt.</p> <p>Am 19. Februar haben wir im Sülldorfforum über den Planentwurf und seine möglichen Auswirkungen auf unseren Stadtteil diskutiert.</p> <p>Grundsätzlich wird die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum und Entwicklung des Standortes des Konservatoriums verstanden und positiv gesehen.</p> <p>Folgende Punkte werden von uns allerdings kritisch beurteilt:</p> <p>Die Wuchtigkeit und Kubatur der neuen Komplexe wird nicht als Hotspot und attraktive Ergänzung eines ansonsten homogenen, teils historischen Stadtteilbildes wahrgenommen, sondern als überprägender Fremdkörper, der diesen Stadtteil spalten würde.</p> <p>Was in Rissen eine optische Tiefbausünde ist, würde in Sülldorf und vermutlich auch weiter westlich und östlich in Hochbauform wiederholt. Nördlich der Gleise wird im B-Plan Sülldorf 4 größter Wert auf Milieuschutz gelegt und südlich der Kreuzung steht ein denkmalgeschützter Hof. Der Kontrast zwischen dem Baubestand zum Geplanten kann größer kaum sein. Dieses Stadtbild ist ein schützenswertes Kulturgut, das hamburgweit seinesgleichen sucht.</p> <p>Die Struktur für die Eingliederung der Bewohner der Neubaugebiete Osterfeld, Sieverstücken, Marschweg und Suurheid ist teilweise noch gar nicht geplant/geschaffen oder aktuell unterdimensioniert. Hier seien die ausgeschöpften Kapazitäten der Schule Lehmkuhlenweg trotz Neubau und Kitas erwähnt.</p> <p>Die aktuelle Verkehrssituation an der Kreuzung, im Schrankenbereich, zur Rushhour und bei Schulbeginn und -ende sind jetzt schon Anlass zur Besorgnis und würden sich weiter verschärfen. Da von einer Verbreiterung der Straße insgesamt die Rede war, bitten wir um Vorstellung der übergeordneten Verkehrsplanung insgesamt.</p> <p>Gerade in den letzten Jahren sind zusätzlich viele Menschen nach Sülldorf gezogen, weil sie die Übersichtlichkeit, Natürlichkeit, die Nähe des Landes und die optische und akustische Abwesenheit von „Stadt“ gesucht und gefunden haben. Dafür werden längere Fahr- und Pendelzeiten in Kauf genommen. Dafür wurde investiert.</p> <p>Der Charakter dieses Stadtteiles wird durch diesen B-Plan und die logischerweise folgenden Pläne gebrochen. Die Bürde für die jetzigen Bewohner und gefühlt getäuschten Neuzugezogenen wäre hoch und die Teilung des Stadtteils möglicherweise den Neubürgern angelastet. Der Erhalt der Stadtteilidentität und des Stadtteilfriedens ist uns wichtig. Warum wurde nicht schon im Zusammenhang mit der Ausweisung der Neubaugebiete Osterfeld, Marschweg, Sieverstücken von diesen Pilotplänen gesprochen?</p>

	<p>Es tauchten in Nachgesprächen noch folgende Fragen auf: Welche Maßnahmen am Bauwerk selbst finden als Vermeidung und Verminderung statt (Begrünungen zur Auflockerung der Fassaden, Regenwasserrückhaltung oder -nutzung, Luftbefeuchtung und Staubfilterung an der Hauptverkehrsachse durch Begrünung)? Wo soll der Ausgleich umgesetzt werden? Kann der Baumbestand integriert werden? Es wird für die vorgeschriebene Spielmöglichkeit auf die nördlich der Gleise gelegene Festwiese verwiesen als Standort. Diese wird aber als Tor zur Feldmark als Weide/Sichtachse, Festwiese und Zirkusplatz genutzt und geschätzt. Auch dies gehört zum Milieuschutz. In dieser Angelegenheit hat das Sülldorfforum schon einmal eine Stellungnahme an sie gerichtet. Bitte beziehen Sie diese in Ihre Überarbeitung mit ein. Ein öffentlicher Spielplatz im Neubaukomplex selbst wäre wünschenswert und für die Anwohner sicherlich auch praktikabler. Von einem Pilotprojekt mit so großer städtebaulicher Wirkung inklusive öffentlicher Förderung wird eine umfängliche Strukturanalyse im Vorfeld und ein verständliches, ebenso umfängliches Konzept für die Zukunft erwartet. Insgesamt ist der Eindruck, dass so große Veränderungen eine längere Phase der Information der Bürger benötigt und die kurze Frist für Eingaben leider nicht für Transparenz und gewollte Bürger-nähe spricht. Daher bitten wir um Überarbeitung und Neuvorstellung mit erneuter Eingabemöglichkeit, die juristisch der Eingabe in dieser Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung gleichsteht.</p>
<p>C04</p>	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 19.02.2018</p> <p>der Bürgerverein Sülldorf-Iserbrook begrüßt es, dass im Gebiet des B-Planentwurfes Sülldorf 24 das Hamburger Konservatorium gesichert (durch die geplante Erweiterung), Wohnraum geschaffen und Gewerbeflächen neu geordnet werden sollen. Dies kann zur Gestaltung Sülldorfs einen bedeutenden Beitrag leisten. Allerdings, wo Licht ist, ist auch Schatten. Und diesen will der Bürgerverein Sülldorf-Iserbrook im Folgenden benennen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bürgerverein Sülldorf-Iserbrook hält die geplante Höhe und Massivität der Neubauten für den vorstädtischen, ländlichen Charakter Sülldorfs nicht angemessen. Im B-Planentwurf wird als Begründung angeführt, dass es sich entlang des S-Bahn-Haltepunktes um ein urbanes Gebiet handele. Dies darf entschieden bestritten werden. Die Neubauten würden direkt an die jenseits der S-Bahn liegenden Schafweiden (mit Bienenkästen) angrenzen. Nur wenige Meter entfernt befinden sich Pferdeweiden und Höfe des Dorfes Sülldorf. • Die Neubauten überragen massiv den gegenüberliegenden Hof von Appen. Dieser ist als Baudenkmal eingestuft. Wurde der Umgebungsschutz lt. §8 des Denkmalschutzgesetzes berücksichtigt? • Ein Blick in die Topographie Sülldorfs zeigt, dass die Neubauten fast auf dem höchsten Punkt Sülldorfs befinden würden. Bei einer Ausweisung mit sechs Geschossen im B-Planentwurf ergäbe sich eine Gebäudehöhe von rd. 18m. Die sich daraus ergebende Beschattung (gerade im Winterhalbjahr) für die nördlich der S-Bahn liegenden Grundstücke betrachten wir als massive Beeinträchtigung dieser. • Würden, wie im B-Planentwurf ausgewiesen, die Neubauten entsprechend errichtet, fänden diese auf der Südseite der Sülldorfer Landstraße keine Entsprechung. Wir sehen darin eine massive Veränderung zum Nachteil Sülldorfs und der dort jetzt wohnenden Mitbürger. • Zur Verkehrslage an der Kreuzung Sülldorfer Landstraße / Sülldorfer Kirchenweg: schon jetzt ist die Verkehrslage – abhängig von der Tageszeit – chaotisch. Die sich aus dem Takt der S-Bahn ergebenden Schließzeiten der Schrankenanlage am Bahnübergang stellen schon jetzt eine deutliche Beeinträchtigung dar. Die Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage in den Sülldorfer Kirchenweg würde eine nicht mehr zu bewältigende Überforderung der Kreuzung bedeuten. Wir weisen auch darauf hin, dass der Sülldorfer Kirchenweg (in diesem Abschnitt) Schulweg zur Grundschule Lehmkuhlenweg ist. Wir sehen eine zusätzliche Gefährdung der Schülerinnen und Schüler, würde die Planung wie im B-Planentwurf Sülldorf 24 realisiert. Im Zuge der Bearbeitung des B-Planentwurfes Sülldorf 24 ist es dringen erforderlich ein Verkehrskonzept für den Kreuzungsbereich Sülldorfer Landstraße / Sülldorfer Kirchenweg / Op'n

	<p>Hainholt zu erarbeiten, in dem geprüft werden muss wie sich die Verkehrsströme durch die Neuansiedlung (sowohl im Bereich Wohnen als auch im Bereich Gewerbe) entwickeln; auch ist in diesem Zusammenhang die Auswirkung einer möglichen Taktverdichtung der S-Bahn auf die Verkehrsströme zu untersuchen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir weisen außerdem darauf hin, dass Sülldorf schon erhebliche Vorleistungen bzgl. der Schaffung von Wohnraum geleistet hat (s. a. Bebauung am Op´n Hainholt / Osterfeld). Aus diesem Grund halten wir die Massivität der Neubebauung in Sülldorf für deutlich zu viel. Eine derartige massive Nachverdichtung in Sülldorf würde den Charakter Sülldorf nachhaltig beeinträchtigen und damit das positive Image des Dorfes beeinträchtigen. Man beraubte sich der Argumente um für einen Zuzug nach Sülldorf zu werben. • Ein weiterer Aspekt ist aus unserer Sicht nur unzureichend berücksichtigt. Die Nachverdichtung an Wohnungen und Gewerbe muss automatisch auch die entsprechende Nachverdichtung der entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen nach sich ziehen. Diese sind in dem vorliegenden B-Planentwurf (und darüber hinaus (z.B. Schule)) nicht bis unzureichend berücksichtigt, was wir auf das schärfste kritisieren. • Des Weiteren leistet der vorliegende B-Planentwurf allenfalls eine Detailbetrachtung der möglichen Entwicklung im Stadtteil. Wir vermissen – und dies ist ein eklatanter Mangel der Planung – ein städtebauliches und systematisches Gesamtkonzept der Nachverdichtung an einer Magistrale. Denn die Welt hört nicht an den Planungsgrenzen des B-Planentwurfes Sülldorf 24 auf. Wie sieht es jenseits der Planungsgrenzen (nach Norden, Osten, Süden und Westen) aus? Dieses abgestimmte und systematische Gesamtkonzept, mindestens in den Grundzügen, ist vor einem B-Planentwurf zu definieren. Die entsprechenden Flächennutzungspläne sind also ebenfalls zu überarbeiten. <p>Wir möchten Sie bitten, unsere Kritikpunkte aufzunehmen, zu prüfen und in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Danach ist eine erneute ÖPD erforderlich.</p>
C05	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 19.02.2018</p> <p>Hiermit widerspreche ich vor allem dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sülldorf 24. Diesen lehne ich ab, ebenso wie die damit verbundene Umwidmung des Flächennutzungsplanes in ein „urbanes Gebiet“, welches nun eine Bebauung in fünf- bis sechsgeschossiger Höhe in geschlossener Bauweise erlauben soll. Letzteres gilt auch für das weitere Planungsgebiet Sülldorf 23.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>I. <u>Persönliche Betroffenheit:</u> Ich wohne in dem Reihenhaus [REDACTED] und bin Miteigentümer dieser Immobilie [REDACTED]. Das Gesamtareal (der sog. „Hainholt-Park“) liegt nördlich des S-Bahnhofes Sülldorf direkt auf Bahnsteighöhe und damit auch direkt gegenüber dem Planungsgebiet Sülldorf 24. Es besteht hier ein Miteigentum [REDACTED] an der Gesamtanlage nach WEG sowie ein Sondereigentum am Reihenhaus [REDACTED]. Dieses Reihenhaus liegt „nach hinten raus“ mit Blick vom Garten durch kleinere Bäume hindurch direkt auf den Bahnhof sowie auf den dahinter liegenden LIDL-Parkplatz, somit auf das künftige Planungsgebiet Sülldorf 24.</p> <p>II. <u>Verschattung:</u> Bei der Realisierung des Bauvorhabens Sülldorf 24 in seiner aktuellen Planung (gem. öffentl. Plandiskussion vom 17.01.2017) bei 5-stöckiger Bebauung in geschlossener Bauweise - auch im rückwärtigen Raum - werde ich fortan aus meinen Garten nicht mehr die Sonne, sondern nur noch eine 15 bis 20 m hohe Betonwand in Form der geschlossenen Fassade des „Sülldorf 24“ sehen. Voraussichtlich in der Zeit von 13 bis 18 Uhr - also über den kompletten Nachmittag hinweg - würde bei Realisierung dieses Bauvorhabens mein Garten künftig im Schatten dieses Beton-Klotzes liegen!!! Je nach Jahreszeit und Sonnenstand mag es im Sommer noch vereinzelte Stunden geben, in denen die Sonne gerade noch über den Rand des Daches der neuen Bebauung hinweg den Weg in unseren Garten finden (z.B. denkbar bei Sonnenhöchststand am frühen Nachmittag z.B. im Juno).</p>

Umgekehrt steht im kompletten Winterhalbjahr (Sept. bis März/ also inkl. Frühjahr und Herbst) zu befürchten, dass mangels Höhe gar keine Sonne mehr in unseren Garten scheint; allenfalls noch am Vormittag (allerdings auch das nur noch so lange, wie nicht die zudem geplante künftige Bebauung des Planungsgebietes Sülldorf 23 mit der dort geplanten 4-geschossigen Bauweise auch dieses letzte „Lichtfenster“ unseres Gartens auch noch abdichtet).

III. Schall- und Lärmbelästigung:

Bei Realisierung des Bauvorhabens Sülldorf 24 in seiner aktuellen Planung entsteht direkt gegenüber meines Gartens Und meines Wohnzimmers eine geschlossene Wand, an welcher der Schall- druck der S-Bahn reflektiert wird. Dieser wird nur noch nach Norden - sprich auch auf mein Grundstück - entweichen können. Die Schall- und Lärmbelastung im rückwärtigen Bereich meiner Immobilie (Garten und Wohnzimmer etc.) wird unweigerlich steigen.

Dem wäre nur durch Anbringung einer kompensierenden Schallschutzwand direkt am Bahngleis nach Norden hin Abhilfe zu schaffen. Freilich dürfte auch diese nicht überdimensional hoch gebaut werden, damit diese nicht zusätzlich zur Verschattung (s.o.) beiträgt.

IV. Ruhender Verkehr:

Die durch den geplanten Neubau entstehende Verkehrssituation ist im Entwurf nicht hinreichend bedacht.

Bei der Errichtung von geplanten rund 90 neuen Wohneinheiten werden voraussichtlich - selbst bei einem Schlüssel von nur 0,8 pro Wohneinheit - absehbar mind. 72 neue PKW-Stellplätze benötigt. Hinzu kommen Besucher-Parkplätze für das Konservatorium sowie für den Einzelhandel (insbesondere LIDL), voraussichtlich weitere, mindestens 50 PKW-Stellplätze. Es ist bisher nicht erkennbar, dass die geplante Tiefgarage für mehr als 120 neue Stellplätze ausgelegt ist.

Als Folge dieser fehlenden Park-Kapazitäten werden die überzähligen PKW voraussichtlich in den Nebenstraßen (z.B. auch Op'n Hainholt etc.) bzw. auch schlicht verbotswidrig abgestellt werden (z.B. auch auf den Privatparkplätzen unserer Anlage im Hainholt-Park oder auf dem Gelände des denkmalgeschützten Gutshofs von Appen). Derartiges ist bei der aktuellen Planung geradezu vorprogrammiert, wird aber offensichtlich ignoriert bzw. billigend in Kauf genommen.

Hierbei noch nicht berücksichtigt ist der Lieferverkehr durch LKW (insbes. für LIDL). Nach meinem bisherigen Informationsstand besteht in der geplanten Tiefgarage keine Wendemöglichkeit für LKW !!!

Wo diese LKW dann alternativ entladen werden sollen, ist unklar.

V. Fließender Verkehr:

Auch der Verkehrsab- und zufluss ist bei der aktuellen Planung des Sülldorf 24 nur äußerst unzureichend berücksichtigt.

a) Wie bereits dargelegt, besteht für LKW in der geplanten Tiefgarage keine Wendemöglichkeit. In Teilen der bisherigen Planungen war die Anlieferung per LKW - wie auch zunächst die Ausfahrt der Tiefgarage - als Links-Abbieger über den Sülldorfer Kirchenweg und den Bahnhofsvorplatz geplant. Diese Idee muss als absurd und realitätsfremd bezeichnet werden (was für ein Wahnsinn !!!).

Mindestens im 20-Min.-Rhythmus schließt sich die Schranke auf dem Sülldorfer Kirchenweg zur S 1 für mind. 3 Minuten; in der Hauptverkehrszeit (morgens bis ca. 10 Uhr und Nachmittags von ca. 15 bis 19 Uhr) sogar im 10-Min.-Rhythmus. Als Folge staut sich der Verkehr bereits jetzt im Sülldorfer Kirchenweg regelmäßig bis auf die Kreuzung zur Sülldorfer Landstraße zurück.

Wie in diese, bereits bestehenden Stauungen hinein das Ein- und Ausfahren des Lieferverkehrs in den neuen Baukomplex noch möglich sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Das künftige Verkehrschaos sowohl im Ein- und Ausfahrtsbereich des Sülldorfer Kirchenwegs (Schrankenbereich) sowie auch im Kreuzungsbereich Sülldorfer Kirchenweg/ Sülldorfer Landstraße ist vorprogrammiert und absehbar.

b) Selbst eine Verlegung der Ausfahrt der Tiefgarage an die Sülldorfer Landstraße wird dieses Problem nur wenig verringern. Denn diese Ausfahrt würde nur als Rechtsabbieger stadtauswärts (Richtung Wedel) führen können. Absehbar wird jedoch die überwiegende Zahl der künftigen Bewohner - wie auch die dann steigende Zahl der Besucher des Einzelhandels und des Konservatoriums - von dort aus den Weg wieder stadteinwärts suchen (also auf der Sülldorfer Landstraße links-abbiegend und gerade nicht nach Wedel) !!!

Im Ergebnis werden viele Anwohner - wie auch Besucher - entweder verbotswidrig (über die

durchgezogene Linie) trotzdem links abbiegen oder aber - wiederum auf der Kreuzung Sülldorfer Kirchenweg / Sülldorfer Landstraße - einen sog. „U-Turn“ durchführen, um dann von dort aus wieder stadteinwärts zu gelangen. Auch nach diesem Szenario wird es - wiederum unter Einbeziehung des Rückstaus bei geschlossenen Schranken im Sülldorfer Kirchenweg - zum Verkehrschaos im Kreuzungsbereich Sülldorfer Kirchenweg / Sülldorfer Landstraße kommen.

Danach wird es - so oder so/ egal an welchen Ort die Ausfahrt liegt - auf der Kreuzung Sülldorfer Kirchenweg/ Sülldorfer Landstraße (insbes. zu Stoßzeiten) zum Chaos kommen. Dieses wird im Planungsentwurf komplett „null“ bedacht.

- c) Ergänzend wird hierzu mitgeteilt, dass es sich bei dieser Kreuzung sowie auch im weiteren Verlauf des Sülldorfer Kirchenwegs um den Schulweg für Grundschüler(!) zur nahegelegenen Schule Lehmkuhlenweg handelt.

Das nun absehbare Verkehrschaos unter Einschluss von verbotswidrigen Links-abbiegern und dem Lieferverkehr per LKW etc. in diesem Bereich ist mit erheblichen Gefahren für Leib und Leben von unter 10-jährigen verbunden!!!

VI. Öffentl. Personen-Nahverkehr (ÖPNV):

Im Verlauf der Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018 wurde von Behördenseite bereits eingeräumt, dass der Bedarf bzgl. des ÖPNV steigen werde. Allerdings wurde hierbei zugleich der dreiste Versuch unternommen, den anwesenden Betroffenen diesen erhöhten ÖPNV-Bedarf sogar noch als „Vorteil“ der geplanten Bebauung des „Sülldorf 23 und 24“ zu „verkaufen“. Im Ergebnis wird man künftig wohl nur mit zusätzlichem Gedränge! in den überfüllten S-Bahnen der Linie S1 während der Stoßzeiten rechnen müssen. Dieses gilt erst recht dann, wenn nicht auf den erhöhten Bedarf reagiert wird bzw. auch gar nicht in ausreichendem Masse darauf reagiert werden kann.

Denn nur der zusätzliche Bedarf ist gewiss, eine Lösung dagegen unklar.

An der Eingleisigkeit der Strecke zwischen Blankenese und Wedel wird sich in absehbarer Zeit nichts ändern. Hierzu wären langjährige Verbreiterungsarbeiten entlang der gesamten Trasse (inkl. Verbreiterung der Brücke über die Sülldorfer Landstraße am Bahnhof Iserbrook) erforderlich. Diese werden überall an der Strecke entlang wiederum Enteignungsmaßnahmen gegenüber den dort betroffenen Eigentümern (z.B. Kleingarten-Siedlung zw. Blankenese und Iserbrook usw.) notwendig machen. Mit weiteren Klagverfahren und entsprechenden Verzögerungen wird auch dort zu rechnen sein. Eine Realisierung bzw. gar die Fertigstellung der Trassenverbreiterung in weniger als 10 Jahren - also frühestens im Jahr 2028 - darf wohl als unrealistisch bezeichnet werden.

Eine Erhöhung der Taktung der Linie S1 auf einen Takt von weniger als 10 Min. ist daher ohnehin nicht möglich (so aber schon jetzt in den Stoßzeiten; s.o.). Zudem ist die Erhöhung der Taktung der Linie S1 (außerhalb der Stoßzeiten) Sache des HVV bzw. der Deutschen Bahn und liegt damit nicht im Einflussbereich der Planer des „Sülldorf 23 und 24“. Selbst die verantwortlichen Behördenvertreter des Bezirksamtes räumten dieses bereits während Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018 ein.

So wurde in der Folge dann noch alternativ über eine evtl. neu einzurichtende Direktverbindung per Bus z.B. zum Elbe-Einkaufszentrum spekuliert. Aber letztlich sind auch diese Überlegungen nur „Luftschlösser“ der Behördenvertreter, die darauf -wie eingeräumt- keinen Einfluss haben. Es ist und bleibt die Sache des HVV bzw. der S-Bahn, dem erhöhten Bedarf Rechnung zu tragen (oder diesen Bedarf eben auch zu ignorieren).

Vor allem aber ändert eine solche Direktverbindung per Bus z.B. zum EEZ nichts an der Überlastung der S-Bahnlinie S1.

VII. Städtebauliches / Denkmalschutz / Umwidmung in ein „urbanes Gebiet“:

Die Umwidmung vom Wohngebiet mit zweigeschossiger, offener Bauweise in ein „urbanes Gebiet“ geht völlig an den bisher gegebenen Realitäten vorbei.

Die Planungen berücksichtigen in keiner Weise den Bestandsschutz der bisherigen Bewohner und Eigentümer des Planungsgebietes „Sülldorf 23“ und im gegenüberliegenden „Hainholt-Park“, ebenso wenig auch die Belange aller übrigen Anlieger.

Der dörfliche Charakter des Planungsgebietes und die umliegenden Wohngebäude (gerade nach Osten und nach Norden hin) werden komplett ignoriert. So wird die geplante fünf- bis sechsgeschossige, geschlossene Bebauung im Bereich „Sülldorf 24“ nicht nur die bestehenden Wohnanlagen im weiteren Planungsgebiet „Sülldorf 23“ und im „Hainholt-Park“ verschatten (s.o.).

Der als „Sülldorf 24“ geplante Klotz wird auch den gegenüberliegenden und unter Denkmalschutz stehenden Gutshof von Appen und selbst die dahinter befindliche Sülldorfer Kirche bei weitem überragen (vgl. dazu auch §§ 8 und 9 Denkmalschutzgesetz HH). Dieser Klotz wird somit der gesamten Umgebung seinen „Stempel aufdrücken“. Die zweigeschossige Wohnbebauung der Nachbarschaft wird daneben nur noch wie ein Nebengebäude - eher noch wie eine „Hundehütte“ - wirken. Selbst der Kirchturm hätte seine visuelle Funktion als (bisher) höchstes Bauwerk der Umgebung eingebüßt. Auch dieser würde neben dem neuen Wohn- und Gewerbeklotz des „Sülldorf 24“ nur noch wie ein „Bleistift-Stummel“ aus einer vergangenen und damit überholten Epoche wahrgenommen.

Anders ausgedrückt:

Die massive Bebauung am Kreuzungseck gem. dem B-Plan „Sülldorf 24“ würde der gesamten Umgebung ein komplett verändertes Wahrnehmungsbild verleihen; und das nicht nur in optischer Hinsicht.

Auch verkehrstechnisch würde sich - im negativen Sinne - ein völlig verändertes Gesamtbild ergeben (s.o.), verbunden mit Verkehrschaos im unmittelbaren Kreuzungsbereich, zudem aber auch mit entsprechenden Lärmbelastigungen auch bis entlegene Seitenstraßen hinein (Stichwort: ruhender Verkehr/ s.o.).

Ein Süll-DORF wird es bei unveränderter Realisierung des Bebauungsplanes „Sülldorf 24“ nicht mehr geben!!!

VIII. Fazit und behördliche Abwägung:

Die Planung und Realisierung des Bebauungsplanes „Sülldorf 24“ liefe auf eine faktische Enteignung der Nachbargrundstücke hinaus (Art. 14 GG)!!!

Der Wohnwert - und damit auch der Wieder-Veräußerungswert - auch meiner Immobilie würde sich durch Verschattung (siehe II.) und die erhöhte Lärmbelastigung (siehe III.) nachhaltig verringern.

Dieses ist der gesamten Nachbarschaft - wie auch mir - nicht zuzumuten.

Die Beeinträchtigungen der Anlieger werden - wenn überhaupt - nur rudimentär in die Überlegungen der Planer mit einbezogen.

Die im Zuge der Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018 dem gegenüber vorgetragenen „Vorteile“ der neu geplanten Nutzung und Bebauung (z.B. Ansiedlung von Ärzten und erhöhter ÖPNV-Bedarf) basieren nur auf Wunschdenken, sind keinesfalls gewiss und haben im Wesentlichen nur Alibi-Funktion.

Die unrealistischen Versprechungen (insbes. zum ÖPNV, s.o.) oder auch nur das In-Aussicht-stellen solcher Kompensationsangebote (als „Vorteil“ der geplanten Bebauung) muss bisher als Augenwischerei zurückgewiesen werden. So ist auch die Erwartung der Ansiedlung von weiteren Ärzten reine Spekulation.

und die Tatsache, dass bereits ausreichend Ärzte in unmittelbarer Nähe angesiedelt sind, scheint den Planern dabei nicht einmal bekannt zu sein und zeigt nur, dass die bisherigen Planungen offensichtlich unter kompletter Missachtung der Interessen der bestandsgeschützten Wohnbevölkerung erfolgt ist.

Die Zielsetzung richtet bisher nur einäugig auf die Schaffung einer maximalen Zahl an Wohneinheiten (Erfüllung von Wahlversprechen zur Wohnraumbeschaffung) und auf die Gewinnmaximierung zugunsten des Investors („Alpha“) gerichtet. Eine Abwägung mit den Interessen der Nachbarschaft findet (noch) nicht statt. Bestenfalls wird diese formal vorgenommen, im Ergebnis aber wohl bislang nur vorgetäuscht.

IX. Alternative (eigene) Abwägung und NO-GO's:

Ich halte die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum für ein durchaus ehrenwertes Ziel und kann hierbei - im Grundsatz - auch das Prinzip der „Verdichtung entlang der Magistralen“ nachvollziehen. So ist auch die Umwandlung eines Discounter-Parkplatzes in Wohnraum an sich zu begrüßen.

Die aktuelle Planung des „Sülldorf 24“ schießt jedoch weit über das zulässige und tolerierbare Maß der Bebauung hinaus. - Zu hoch. - Zu dicht. - Zu viel!!!

Sie ist zudem ohne Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geplant (keine Rücksicht auf Nachbarrechte / keine Beachtung der Verkehrssituation; insbes. nicht die der Bahn-Schranke im Sülldorfer Kirchenweg; s.o.).

	<ul style="list-style-type: none"> • Aus meiner Sicht ist eine erhöhte Bebauung {ggf. auch 5-stöckig) für das Konservatorium un-mittelbar an der Kreuzung - gewissermaßen als kulturelles Wahrzeichen von Sülldorf - gerade noch denkbar; aber auch nur dort!!! - (Zumindest eine echte Verschattung droht dort nicht) - • Die weitere Bebauung darf - mindestens nach Norden hin wie auch nach Osten hin - die Zahl von maximal 3 Geschossen nicht übersteigen (ohne zusätzliche Sattel- oder Staffelgeschosse), um die Verschattung der Nachbar-Grundstücke zu vermeiden. In der Folge würden zwar nur etwas weniger Wohneinheiten entstehen. Damit würde sich aber zudem das ohnehin noch ungelöste Verkehrsproblem verringern (insbes. bzgl. des ruhenden Verkehrs). • Dem Schallschutz wäre nur durch eine ca. 3 bis 4 Meter hohe Schallschutzwand zwischen dem S-Bahnhof und der nach Norden hin gelegenen Wohnbebauung (Op'n Hainholt) zu begegnen. Nur unter diesen Mindestvoraussetzungen ist eine geänderte Planung des künftigen Bebauungs-planes „Sülldorf 24“ aus meiner Sicht überhaupt nur diskussionsfähig. Sollte jedoch ungeachtet dieser Einwendungen weiter an dem Bebauungsplan „Sülldorf 24“ in der aktuellen Form festgehalten werden, werde ich der damit verbundenen Entwertung meiner Immobilie - und damit der faktischen Enteignung - keinesfalls klaglos oder gar entschädigungslos zusehen. Ich weise auch darauf hin, dass irgendwelche politischen Absichtserklärungen zu irgendwelchen, angeblich in-Aussicht-gestellten Kompensationsleistungen nicht geeignet sind, die aktuell gegebene Konfliktlage zu entschärfen. Dieses gilt zumindest soweit diese Zusagen nicht schriftlich, rechtsverbindlich und justiziabel erklart werden.
C06	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 17.02.2018</p> <p>die durchgeführte öffentliche Plandiskussion am 17. Januar in der Aula des Marion Dönhoff Gymnasiums hat die Sülldorfer informiert und zugleich erheblich verunsichert. Es ist grundsätzlich zu begrüßen, wenn der Bereich um den S-Bahnhof Sülldorf neugeordnet und neugestaltet werden soll. Jedoch ließ die Veranstaltung mehr Fragen offen, als das tragfähige Antworten gegeben werden konnten. Es geht nicht darum eine Neubebauung grundsätzlich abzulehnen oder gar verhindern zu wollen. Dennoch hat der vorgestellte Entwurfsvorschlag die zahlreichen Folgeprobleme unmittelbar vor Augen geführt, sodass er in dieser massiven Form bei den Anwohnern in der näheren oder weiteren Umgebung nur auf Ablehnung stoßen kann! Kern der Kritik ist sicherlich die Urbane Dichte die hier exemplarisch als Pilotprojekt realisiert werden soll. Die zugezogenen Sülldorfer haben sich für ein Wohnen am Rande der Stadt entschieden und nehmen dafür auch die längeren Wege in Kauf. Sie sind von Altona, Eppendorf, Eimsbüttel oder Barmbek gerade nach Sülldorf gezogen um jener Verkehrs-, Lärm- und Abgasdichte und der konzentrierten städtischen Bebauung also der Urbanen Dichte zu entkommen! Die eingesessenen Sülldorfer, besonders die an den durch zunehmende Verkehrsdichte belärmten Straßen sind schon jetzt – wie die Präsentation verdeutlicht hat – überdurchschnittlich belastet. Die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ sollte dazu dienen urban vorgeprägte Räume (mit Augenmaß) nachträglich zu verdichten. Indem ein städtebauliches Dichtemodell in vorstädtisch oder z.T. dörflich geprägte Räume getragen wird, kann es nur als eine Form des „städtebaulichen Missbrauch“ bezeichnet werden. Im Zusammenhang des Bebauungsvorschlages tauchen zahlreiche ungelöste und unbeantwortete Fragen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Rechtfertigung Dichte:</u> Für das neue Wohngebiet Sülldorf 24 ist eine Gebietsausweisung „Urbanes Gebiet“ mit einer max. GRZ von 0,8 ausgewiesen. Die Höhe und Dichte stellt gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Sülldorf 23 eine zusätzliche Höhenentwicklung von bis zu 2 Vollgeschossen also insgesamt bis zu 6 Vollgeschossen dar. Wie ist das zu rechtfertigen? Es gibt doch keine erkennbare bestandsgeprägte „urbane Dichte“ in der baulichen Umgebung? Ganz im Gegenteil, es überwiegen 1-2 geschossige Einfamilienhäuser, die nun mit 5 bis 6 vollgeschossiger Bebauung konfrontiert werden soll. Kann ein solches Konzept tragfähig sein? • <u>Konfrontation Riegelbebauung zu EFH:</u> Die bisherige Gebietsausweisung im alten Baustufenplan: Wohngebiet, 2-geschossig, offene Bebauung soll nun durch eine weitgehend geschlossenen den Einzelhauscharakter negierende Bebauung ergänzt werden. Solange sich aber Einfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft befinden werden für die Bestandsnutzer besonders

schwerwiegende Beeinträchtigungen billigend in Kauf genommen.

Ist es wirklich beabsichtigt, die Einfamilienhäuser mit Sattel-, Walm- oder Mansardendach mit einer 5-geschossigen geschlossenen Bebauungszeile mit einer Höhe von 15 bis 16 m zuzgl. eines eventuellen Staffelgeschosses baulich zu konfrontieren? Mit welchen Argumenten, wollen Sie den unmittelbaren Anwohnern diese baulichen Notwendigkeiten erklären?

- Konservatorium höhergeschossig: Zur städtebaulichen Akzentuierung des Konservatoriums wird für das Gebäude die Anhebung auf 6 Vollgeschosse vorgeschlagen. Die andersartige Nutzung gegenüber der Wohnbebauung kann auch durch andere Maßnahmen wie der vorgeschlagenen Anordnung eines Musiksaales im obersten Geschoß oder mit Fassaden- und Farbgestaltung erreicht werden. Ist die höhergeschossige Ausweisung mit Blick auf die erheblich niedrigergeschossigere Bestandsumgebung überhaupt zu rechtfertigen?
- Inanspruchnahme Erschließungsstraße: Im Städtebaulichen Entwurf bzw. Bebauungsplanentwurf ist in Verlängerung des Flurstückes 2020 die Eintragung eines Geh-/Wegerechtes vorgesehen. Das hat zur Voraussetzung, dass das Flurstück 2020 als öffentlichen Weg und wohl auch als Feuerwehrezufahrt zur Verfügung steht. Bei dem o.g. Flurstück handelt es sich aber um eine Erschließungsstraße, die sich nicht in öffentlichem Besitz befindet. Warum soll also dieser öffentliche Weg über ein dieses Grundstück geführt werden?
- Abriss Schuppen Bahnhof, Straßenbreite: Im Städtebaulichen Entwurf ist ein Gebäude der Bahnhofsanlage zugunsten von Straßenflächen abgerissen worden. Im Bebauungsplanentwurf ist erkennbar, dass es sich um einen Schuppen auf dem Grundstück der Deutschen Bahn handelt. Gleichwohl ist die Bebauungsgrenze des Entwurfes im Bebauungsplanentwurf übernommen worden. Damit ist aber eine Verkehrswegeföhrung in erforderlicher Breite an dieser Stelle nicht mehr möglich. Wird die Bebauung also weiter in den Innenhof vorgerückt werden?
- Umgebungsschutz Denkmal Hof v. Appen: Das Eingangs-(oder Ausgangs-)tor Sülldorfs in Richtung Blankenese mit hohem Wiedererkennungswert wird durch den eingeschossigen Hof mit Nebengebäuden v. Appen sowie die St. Michaelskirche gebildet, beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Wie ist eine 5 bis 6 geschossige Bebauung mit dem im Denkmalschutzgesetz (§8) zugestandenen Umgebungsschutz vereinbar?
Dort heißt es, das „...durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise (die unmittelbare Umgebung) nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden....“.
Ist man der Auffassung, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals Hofanlage v. Appen durch die Neubebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden?
- Gebäudeabstaffelung in Höhe u. Geschossigkeit: Im Städtebaulichen Entwurf wird die Bebauung zur Sülldorfer Landstraße in Form einer Abriegelung genauso wie die Bebauung parallel zum Flurstück 2020 als weitgehend geschlossener Riegel behandelt. Auch die Bebauung zur Bahnseite wird als hochaufgeschlossene Wand dargestellt.
Alle Riegel sind mit 5 Vollgeschossen ausgewiesen. Die jeweils vorgefunden kontextuelle Prägung ist jedoch völlig unterschiedlich: Befahrene Hauptverkehrsstraße, Einfamilienhausbestand, Bahngleisgelände, Konservatorium Gebäude.
Warum wird nicht korrespondierend mit den unterschiedlichen vorgefundenen Situationen eine verträgliche und einfühlbare städtebauliche Lösung angestrebt, die insbesondere jenseits der Straße sich niedriggeschossiger abstaffelt und andererseits versucht, den Einzelhauscharakter als Flächen- und Volumen Ausweisung der Umgebungsbebauung in das Konzept mit aufzunehmen?
- Staffelgeschoss: Im Städtebaulichen Entwurf ist ein flachgeneigtes begrüntes Dach über 5 Vollgeschossen vorgesehen - im Bebauungsplanentwurf wurden die 5 Vollgeschosse übernommen. 5 Vollgeschosse im Entwurf sind nicht mit 5 Vollgeschossen im Bebauungsplan identisch! Die Hamburger Bauordnung lässt eine Staffelgeschossausbildung prinzipiell zu. Soll hier eine weitere höhere Geschossigkeit unterbunden werden, musste im Bebauungsplan eine eindeutige Regelung vorgenommen werden. Ist das beabsichtigt?
- Geschossigkeit, off./geschl. Bebauung: Die Bebauung könnte sofern sie mit geringerer Höhe und geringerer Dichte maßvoll ausgeführt werden würde zu einer Aufwertung Sülldorfes beitragen können.
Wäre es nicht sinnvoller, die straßenseitige Bebauung auf 4 Vollgeschosse, die Bebauung zu den Einfamilienhäusern und zur Bahn mit 3 Vollgeschossen und die Bebauung (bauzaunumzäunt) mit 3 Vollgeschossen (ohne Staffelgeschosßausweisung) vorzusehen?
Wäre es nicht darüber hinaus sinnvoll, nicht nur eine durchgängig geschlossene sondern auch eine sowohl geschlossene als auch offene Bebauung vorzusehen?

- Städtebaulichen Gesamtkonzept: Die Fläche außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die z.Zt. mit einem Bauzaun gesichert ist wird zwar im städtebaulichen Entwurf behandelt, im Bebauungsplanentwurf aber nicht näher ausgewiesen.
Warum wird diese für den städtebaulichen Zusammenhang wichtige Fläche bzw. Bebauung nicht in das Bebauungsplanvorhaben im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit eingebunden?
- Nochmalige öff. Vorstellung des überarbeiteten Entwurfes: Der städtebauliche Entwurf wird notwendigerweise überarbeitet werden müssen. Ist danach vorgesehen, dass geänderte Ergebnis der Öffentlichkeit vorzustellen bevor der danach gefertigte Bebauungsplanentwurf ausgelegt werden muss? Es wäre auf jeden Fall ein Weg, der eine höhere Akzeptanz gewährleisten würde!
Sachzwang Verkehrsführung: Es wird ein Bebauungsvorschlag vorgestellt ohne dass die Folgen für Verkehrsdichte und -führung in gleicher Weise untersucht worden sind. Warum werden die sich aus der Neubebauung ergebenden Sachzwänge der Verkehrsführung nicht in Relation zur Bebauung ebenfalls der Öffentlichkeit vorgestellt?
- Verkehrsführung: Soll der Entwurfsvorschlag zur Verkehrsführung beibehalten werden, den abfließenden Verkehr aus der Tiefgarage parallel zur Bahnstrecke am Bahnhof vorbei in den Sülldorfer Kirchenweg vor dem Bahnübergang (Linksabbieger, Rückstau!) einfädeln zu lassen?
- Verkehrsführung Innenstadt: Sofern eine Tiefgaragenausfahrt in die Sülldorfer Landstraße hinein geplant werden sollte, so ist eine Verkehrsführung nur in Richtung Wedel möglich. Es darf davon ausgegangen werden, dass jedoch die überwiegende Zahl der PKW Fahrer beabsichtigt, sich in Richtung Innenstadt zu bewegen. Wie ist also der Richtungswechsel verkehrsplanerisch begleitet bzw. vorgesehen?
- Verkehrsneuordnung Kreuzung Süll. Landstr./Süll. Kirchenweg: Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Neubebauung lässt eine völlige Neuordnung des Straßenkreuzungsbereiches geradezu zwangsläufig erscheinen. Welche Konzepte zur Verkehrsführung wurden also bislang erarbeitet?
- Lärm u. Abgasimmissionen: Eine massive Neubebauung führt zu zusätzlichem PKW Verkehr und damit auch zu zusätzlichen Lärm- und Abgasimmissionen unter denen insbesondere die unmittelbar an den Stadtausfallstrassen schon wohnenden Menschen belastet werden, die mit bis zu 75 db belärmt werden. Damit ist bereits die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten. Soll die weitere und zusätzliche Beeinträchtigung des Bestandswohnens mit dem Argument der notwendigen Wohnraumschaffung gerechtfertigt werden?
- Neue Lärmwand: Zur geschlossenen Gebäudewand der Neubebauung an der Sülldorfer Landstraße gibt es vermutlich keine Alternative. Sie würde sicherlich als abschirmender „Lärmschutzriegel“ für die rückwärtige Bebauung fungieren. Aber ebenso gewiss ist es, dass die Schallreflexionen auf die gegenüberliegende Bestandsbebauung gelenkt werden würden. Die Anwohner können sich nicht zusätzlich gegen die Lärmeinflüsse schützen. Sie würden die eigentlich Leidtragenden einer so massiven Neubebauung sein. Warum wird es in Kauf genommen, dass noch nicht Neubewohner gegen Altbewohner ausgespielt werden?
- Fällen einer Eiche: Auf wenn der Entwurfsvorschlag insgesamt recht eingegrünt auftritt, soll ganz offensichtlich verschwiegen werden, dass die mehr als 150 Jahre alte Eiche auf dem derzeitigen Lidl-Parkplatz der Neubebauung zum Opfer fallen soll. Oder ist deren Erhalt vorgesehen?
- Ortsidentität: Die Neuplanung lässt nicht erkennen, dass hier eine Gestaltung einer in der Tat städtebaulich heterogen wirkende Bebauung durch eine die Ortsidentität der spezifischen Situation Sülldorfs Rechnung tragende Bebauung verbessert wird. Der Platzraum vor der Kirche mit seiner Randbebauung diesseits der S-Bahn, der noch dörfliche Resteinsprengsel aufweist gehört genauso zu Sülldorf wie das Dorf jenseits der Bahngleise. Die Neubebauung mit ihrer geplanten Dichte und städtisch anmutenden Höhenentwicklung schafft keine Verklammerung der getrennten Dorfteile, sondern wirkt als massiver baulicher Keil der eine Trennung noch unterstützt. Die geplante Höhenentwicklung hat nichts mit Sülldorf zu tun sondern „... die 4 Geschosse kommen aus der allgemeinen Betrachtung der Magistralenstrategie...“ (Auszug Niederschrift Sitzung d. Planungsausschuss v. 17.01.2018, S.8).

Eine als „Bausünde“ () charakterisierte örtliche Situation der Unternutzung kann nicht durch eine neue „Bausünde“ der massiven Übernutzung geheilt werden!

	<p>Auf der Veranstaltung hieß es: Niemand soll enteignet werden, wirklich? Wie ist dann eine solche Aussage: „...Von den Privatgrundstücken würden mehrere Meter dem öffentlichen Raum zugeschlagen...“ (Auszug Niederschrift Sitzung d. Planungsausschuss v. 17.01.2018, S.4) anders zu verstehen?</p> <p>Bitte diskutieren Sie heiß und innig in der Sache weiter – geben Sie keiner überdimensionierter Planung Ihr Votum – insbesondere nicht ohne die Folgen für den Verkehr und die Belastungen der dort lebenden Anwohner Sülldorfs eingehend zu prüfen und zu bedenken.</p> <p>Ein langes Ringen in der Sache kann nur erfolgreich sein – der Kompromiss um den geplanten Ausbau des Sülldorfer Kirchenweges ist ein Mut machendes Beispiel!</p> <p>Denn Sülldorf soll bleiben was es ist - das letzte Geestdorf in Hamburgs!</p>
C07	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 15.02.2018</p> <p>„...Sülldorf ist der wohl dörflichste Stadtteil Hamburgs. Das zeigt sich einerseits an den Gebäuden, andererseits an der großen Sülldorfer Feldmark, in der noch Landwirtschaft betrieben wird. ...Seine ländliche Struktur hat sich das Großstadtdorf Sülldorf bis heute bewahrt, und viele Hamburger kommen hierher, um dem Großstadtrubel zu entkommen und zu spazieren, zu skaten oder zu joggen...“ (aus: http://www.hamburg.de/sehenswertes-suelldorf/)</p> <p>Als dieser Eintrag auf hamburg.de eingestellt wurde, waren die o.g. B-Pläne noch nicht bekannt und die Stadt war stolz auf das „letzte Geestdorf Hamburgs“.</p> <p>In meiner Stellungnahme weise ich darauf hin, dass es nicht um die Frage „Ob“, sondern um die Frage „Wie“ gebaut werden soll. Dabei geht es nicht nur um die überdimensionierte Höhe des geplanten Neubaus des Hamburger Konservatoriums, sondern auch die massive Bebauung entlang der Sülldorfer Landstraße, die den Eindruck einer geschlossenen Mauer erwecken wird.</p> <p>Ihre Pläne weisen Punkte auf, die die Bürgerwünsche der Sülldorfer respektieren müssen und ein Nachsteuern der Pläne unerlässlich machen auch mit Blick auf rechtliche Möglichkeiten und bevorstehende Wahlen.</p> <p>Die Kritikpunkte lauten wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Höhe der Bebauung (6 Vollgeschosse plus optional Staffelgeschoss Konservatorium und 5 Vollgeschosse plus optional Staffelgeschoss Wohnbebauung) sind unverhältnismäßig und stehen im krassen Widerspruch zur Bestandsbebauung, die Sülldorf prägt und stellen eine Bedrohung dar • Damit geht eine Grundstücksüberbauung (Verdichtung!) einher <ul style="list-style-type: none"> ○ Die ortsbildprägende Wirkung der St. Michaelis-Kirche durch den Bau eines privaten Musikerziehungsinstituts (Konservatorium) mit 6 Vollgeschossen wird vernichtet ○ Die Pläne der Stadt missachten das Umgebungsschutz lt. (§8) Denkmalschutzgesetz für das Baudenkmal Hof v. Appen (eingeschossig vs. geplantem sechsgeschossigen Neubau?) • Lärmbelastung entlang der B431 und der dazugehörigen Nachbarschaftsgebiete – nicht nur während der Bauphase, sondern auch nach Fertigstellung – • (Verkehrslärm, Straßenverkehr, Schienenverkehr), Gewerbelärm) • Verkehrssituation, die sich verschlechtern wird, gerade wenn die Bahnschranken die Weiterfahrt Richtung Norden verhindern. Geräuschmissionen im Plangebiet) • Erschütterungen, Prognose der zu erwartenden Erschütterung- und sekundären Luftschallmissionen • entstehende Verschattung der Bestandsbebauung • Emission • Fehlende Artenschutzuntersuchung mit Erfassung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse • Fällen oder Erhalt der mindestens 100 Jahre alten Eiche auf dem LIDL-Parkplatz ohne geplante Ersatzbepflanzung. Aber was kann eine über 100 Jahre alte Eiche ersetzen? • Kalte Enteignung durch unverhältnismäßige Bebauung mit Sichtverlust bzw. -einschränkung. • Die Fragen lauten wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> • Sollen städtebauliche „Sünden“ wie das Konservatorium, Lidl durch erneute Sünden „geheilt“ werden?? • Ist ein sechsgeschossige s Konservatorium durch die Höhe notwendig und der Platzbedarf des Konservatoriums ausschließlich durch Bauen in die Höhe zu realisieren?

	<ul style="list-style-type: none"> • Welche Gutachten bestehen hinsichtlich der Themen „Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit: Verkehrslärm (Straßenverkehr, Schienenverkehr), Gewerbelärm, Geräuschmissionen, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt“? • Ist eine erneute öffentliche Vorstellung des überarbeiteten Entwurfes vorgesehen? Wenn ja, wann? • [REDACTED] formulierte wiederholt, dass es sich um einen Verdichtungsvorschlag als Angebot handeln würde. Wenn es sich um ein Angebot handelt, dann ist auch eine Ablehnung möglich? • Wie sehen die verkehrsentlastenden Maßnahmen aus? • Sülldorf liegt im Wasserschutzgebiet, wie wird dem gerecht? • In wieweit wird der Grundwasserspiegel Sülldorfs beeinträchtigt?: Wurde der Boden ausreichend geprüft für die Errichtung einer Tiefgarage des geplanten Ausmaßes? Ist eine Schädigung der tiefer liegenden Bebauung durch einen steigenden Grundwasserspiegel auszuschließen? Gibt es hier ein Gutachten? <p>Das Ziel kann nur sein, die typische städtebauliche Bestandsprägung der überwiegend 1-2 geschossigen Bauten zu erhalten! Eine offene Bebauung steuert gegen den Verlust der Eigenheiten von Sülldorf als letztes Geestdorf Hamburgs durch uniforme Überbauung. Der oben beschriebene Dorfcharakter beginnt NICHT erst nördlich der Bahngleise und wird durch Ihre Bebauungspläne zerstört.</p>
C08	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 14.02.2018</p> <p>Das Grundstück unserer Mandanten ist mit einem Wohnhaus bebaut. Dieses ist zusammen mit den davor stehenden Schneitelbäumen seit dem Inkrafttreten des neuen hamburgischen Denkmalschutzgesetzes am 01.05.2013 als Ensemble im Sinne von § 4 Abs. 3 DSchG denkmalgeschützt. Das Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Sülldorf 23 / Iserbrook 27 liegt nord-östlich des Grundstücks unserer Mandanten.</p> <p>Unsere Mandanten haben bereits im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion am 17.01.2018 Einwendungen geltend gemacht, die wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten schriftlich noch einmal ergänzen und vertiefen wollen.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 23 / Iserbrook 27 in der aktuell bekannten Form wird von unseren Mandanten aus folgenden Gründen abgelehnt:</p> <p>1. Der Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 23 / Iserbrook 27 dient allein politischen Zielen ohne diese jemals realisieren zu können und verstößt damit gegen den Grundsatz der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Selbst wenn eine Gemeinde bei der Wahl des Planungsinstruments, mit dem sie ihre städtebaulichen Ziele erreichen will, weitestgehend frei ist, darf ein Bebauungsplan nicht dazu dienen, Ziele vorzuschieben, die nicht zu erreichen sind. Durch die Vorgaben des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB wird der Bauleitplanung eine strikte bindende Schranke gesetzt, die einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt (BVerfG, Urteil v. 10.09.2015 - 4 CN 8.14). Ausweislich der Begründung in der Einladung zur öffentlichen Plandiskussion am 17.01.2018 war Anlass der Planung das vorgeschobene Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Tatsächlich sind unter Beachtung der Planungsgrundsätze gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort aber gar nicht zu erreichen. Denn schon heute ist die Sülldorfer Landstraße stark mit Verkehr belastet, sodass die künftigen Bewohner parallel zur Sülldorfer Landstraße erheblichen Lärmmissionen und Feinstaubkonzentrationen ausgesetzt wären. Hinzu kommt, dass für die südlich angrenzenden Bewohner entlang der Sülldorfer Landstraße ebenfalls mit einer Zunahme der Lärmmissionen zu rechnen ist, da die geschlossene Bauweise mit vier Vollgeschossen nördlich der Sülldorfer Landstraße zu einer Lärmreflexion zulasten der südlich angrenzenden Bewohner führen wird. Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan Sülldorf 23 / Iserbrook 27 städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>2. Namens in Vollmacht unserer Mandanten rügen wir darüber hinaus einen Verstoß des Bebauungsplan-Entwurfs Sülldorf 23 / Iserbrook 27 gegen § 9 Abs. 7 BauGB.</p>

Nach § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Plangeber die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans fest.
Zwar regelt § 9 Abs. 7 BauGB nicht, wie weit diese Grenze gezogen werden muss. Die Vorschrift besagt also insbesondere nichts über den Umfang und Bedingungen des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes.
Allerdings folgt aus dem Gebot der Konfliktbewältigung, dass der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht zu eng begrenzt sein darf. Wirkt sich die beabsichtigte Nutzung erkennbar auf Flächen in der Nachbarschaft aus, müssen auch diese Flächen in den Bebauungsplan einbezogen und mit überplant werden. So liegt der Fall hier.
Dies gilt insbesondere im Westen für die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs Sülldorf 24 und deren Erschließungssituation.

3.

Namens in Vollmacht unserer Mandanten rügen wir darüber hinaus, dass entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die dem Plangeber bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder falsch bewertet worden sind und der Mangel darüber hinaus auf das bisherige Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist. Der Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 23 / Iserbrook 27 würde in der vorliegenden Form daher im Rahmen einer Normenkontrollklage gemäß § 47 Abs. 1 VwGO gemäß § 2 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch das Hamburgische Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt werden.

Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist, dass die betroffenen Belange zunächst ordnungsgemäß ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden sind. Das nunmehr als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot des § 2 Abs. 3 BauGB tritt selbständig vor die inhaltlichen Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot nach § 2 Abs. 2 BauGB (OVG Koblenz, Urteil v. 06.05.2009 - 1 C 10970/08; OVG Koblenz, Urteil v. 12.07.2012 - 1 C 11236/11).

Ob die Planung Ergebnis einer gerechten Abwägung ist, ist letztlich wiederum nach der materiellen Beeinträchtigung der jeweils Betroffenen zu beurteilen (vgl. BVerwG, Urteil v. 29.04.2010 in Bau-recht 2010, 1701).

Ein Defizit bei der Ermittlung des Sachverhalts kann dagegen bereits auf der Stufe der Ermittlung und Bewertung zur Aufhebung eines Bebauungsplanes führen.

Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials hat der Plangeber gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die nach Lage der Dinge einzustellen Belange zu ermitteln und zu bewerten, die für die Abwägung von Bedeutung sind.

Der Begriff „Belang“ ist dabei weit auszulegen.

Dies gilt gleichermaßen für die öffentlichen, wie auch für die privaten Belange. Die danach zum Abwägungsmaterial gehörenden privaten Belange beschränken sich nicht auf subjektiv öffentliche Interessen oder auf das, was nach Art. 14 GG verfassungsrechtlich gegen einen entschädigungslosen Entzug geschützt ist. Zum privaten Belang im Sinne einer den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB genügenden gerechten Abwägung gehören auch die verfassungsrechtlich nicht geschützten Interessen, Chancen, Gewinnerwartungen oder Möglichkeiten, die sich ergeben können. So sind in der Regel auch erkennbare künftige Markt- und Erwerbschancen als abwägungsberechtigte private Belange zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Urteil v. 24.08.1999 - 4 A 24.98).

Zu den privatrechtlich geschützten Positionen des Art. 14 GG gehören alle vermögenswerten Rechte, die durch privatrechtliche Norm des Einzelnen so zugeordnet sind, dass er die damit verbundenen Befugnisse nach eigenverantwortlicher Entscheidung zu seinem privaten Nutzen ausüben darf (vgl. BVerfGE 112, 93 (107); 97, 350 (371), 123, 126 (258); 126, 331 (358)).

Darunter fallen neben dem Eigentum in dem privatrechtlichen Sinne auch alle anderen dinglichen Rechte (vgl. BVerwG in ZfBR 2014, 60).

Erfasst werden auch Rechte, deren Ausübung sich in einem einmaligen Vorgang erschöpfen. Weiter werden die vermögenswerten Aspekte des geistigen Eigentums geschützt sowie das Eigentum an Produktionsmitteln. Im Einzelnen gehören zu den geschützten Rechten unter anderem auch Hypotheken, Grundschulden und andere dingliche Rechte wie das Erbbaurecht (vgl. BVerwG in ZfBR 2014, 60).

Zudem hat das Bundesverwaltungsgericht bejaht, dass auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb von Art. 14 GG geschützt ist (vgl. BVerwGE 143, 249).

Insoweit wird die Planung von unseren Mandanten deshalb abgelehnt, weil die Denkmaleigen-schaft ihres in Sichtweite des Plangebiets belegenen Wohngebäudes mit Schneitelbäumen als

denkmalgeschütztes Ensemble ausweislich der öffentlichen Plandiskussion bisher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs Sülldorf 23 / Iserbrook 27 bisher offensichtlich keine Rolle gespielt hat.

Dies wiegt umso schwerer, als unseren Mandanten als Denkmaleigentümer ein denkmalrechtlicher Abwehranspruch gegen die überdimensionierte geplante Bebauung zusteht und sich unsere Mandanten als Eigentümer ihres denkmalgeschützten Ensembles auf den denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG in Verbindung mit Art. 14 GG berufen können (OVG Hamburg, Beschluss v. 16.12.2015, 2 Bs 218/15).

Nach der Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichtes ist als erhebliche Beeinträchtigung eines Denkmals nicht nur eine Situation anzusehen, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand hervorgerufen wird, vielmehr gelte es auch zu gewährleisten, dass die jeweilige besondere Wirkung, die ein Denkmal als Zeugnis der Geschichte, als Kunstwerk, als wissenschaftliches Objekt oder als charakteristisches städtebauliches Ensemble hat, nicht geschmälert wird. Die Ziele des Denkmalschutzes lassen sich nur erreichen, wenn gegebenenfalls auch das Eigentum in der Umgebung eines Denkmals beschränkt wird. Dies würde zwar nicht bedeuten, dass sich neue Vorhaben in der Umgebung des Denkmals völlig an dieses anpassen müssten oder zu unterbleiben hätten, wenn dergleichen nicht möglich ist, sie müssen sich aber an den Maßstäben messen lassen, die ihnen das Denkmal gesetzt hat, dürfen es also insbesondere nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder übertönen oder es an der gebotenen Achtung gegenüber dem Denkmal verkörperten Werten fehlen lassen. Hieran ist eine an den für die Denkmalwürdigkeit maßgeblichen Kriterien orientierte (kategorienadäquate) Betrachtung anzustellen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss v. 16.12.2015, 2 Bs 218/15).

Die geplante Bebauung verstößt in grober Weise gegen den gesetzlichen Umgebungsschutz des § 8 DSchG in Verbindung mit Art. 14 GG.

Denn die Erhaltung des Ensembles [REDACTED] liegt nicht nur aus geschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse, sondern auch zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenheiten des Stadtbildes.

Die unmittelbar gegenüber dem klägerischen Grundstück geplante viergeschossige Bebauung lässt jede Achtung vor dem denkmalgeschützten Ensemble vermissen. Die historische Situation, in die der Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 23 / Iserbrook 27 hineingeplant wurde, ist bisher völlig unberücksichtigt geblieben wie die geplante Dimension der Bebauung mit der Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,5 verdeutlicht, wie auch die Zahl der Vollgeschosse unmittelbar im Einwirkungsbereich des geschützten Ensembles mit vier Vollgeschossen.

Darüber hinaus ist bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials bisher die ungelöste Verkehrsproblematik in der Sülldorfer Landstraße / Ecke Sülldorfer Kirchenweg außer Acht geblieben. Es gibt bisher kein Verkehrsgutachten und noch nicht einmal eine Idee, wie nach der geplanten Verdichtung der Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Sülldorf 23 / Iserbrook 27 der An- und Abfahrtsverkehr im Kreuzungsbereich Sülldorfer Landstraße / Sülldorfer Kirchenweg organisiert werden soll.

Bisher gibt es auch kein Gutachten zur Feinstaubbelastung in diesem heute schon stark belasteten Kreuzungsbereich. Ebenso fehlt bis heute ein Immissionsschutzgutachten.

Unsere Mandanten lehnen die geplante Verdichtung der Bebauung auch deshalb ab, weil sie mit einer erheblichen Zunahme der Lärmbelastung ihres Grundstücks rechnen. Dies ergibt sich zum einen aus der zu erwartenden Zunahme des Individualverkehrs im Kreuzungsbereich Sülldorfer Landstraße, Sülldorfer Kirchenweg aber auch durch die Schallreflexionen aufgrund der geplanten massiven straßenparallelen Bebauung nördlich der Sülldorfer Landstraße.

4.

Schließlich lehnen unsere Mandanten den Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 23 / Iserbrook 27 ab, weil der Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 23 / Iserbrook 27 in mehrfacher Hinsicht gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verstößt, weil die dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht zutreffend erfolgt ist.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB muss dem Bebauungsplan eine sachgerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange zugrunde liegen (VGH Mannheim, Urteil v. 19.07.2011 - 5 S 2718/09).

Neben den vorgenannten Rügen wegen der fehlerhaften Ermittlung und fehlerhaften Bewertung des Abwägungsmaterials liegt auch ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB selbst vor, weil das Planungs Ergebnis gegen das Gebot der gerechten Abwägung verstößt (BVerwG, Urteil v. 29.04.2010 in Baurecht 2010, 1701; BVerwG, Urteil v. 13.12.2012 - 4 CN 2.11).

	<p>Ein Verstoß gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzunehmen, wenn entweder eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht (ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerwGE 34, 301 (309 ff.); BVerwG, Urteil v. 12.02.1975 - 4 C 21.74 in BVerwGE 48, 56).</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 23 / Iserbrook 27 verstößt gegen § 50 BImSchG, das sogenannte Trennungsgebot und gegen das Gebot der gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB, weil der Immissionskonflikt zwischen der Wohnnutzung unserer Mandanten und der gemischten Nutzung im Baugebiet „urbanes Gebiet“ ungelöst bleibt, insbesondere im Hinblick auf die ungelöste Verkehrssituation.</p> <p>Darüber hinaus verstößt der geplante Bebauungsplan gegen das Gebot der gerechten Abwägung, weil bisher die Baumasse derart massiv im Kreuzungsbereich Sülldorfer Kirchenweg ausfällt, dass die geplante fünf- und sechsgeschossige Bebauung jede Achtung gegenüber dem denkmalgeschützten Ensemble unserer Mandanten vermissen lässt. Dies gilt gleichermaßen für die denkmalgeschützte Hofstelle Sülldorfer Kirchenweg 198, das Kriegerdenkmal aber auch die Kirche auf dem Flurstück 3305.</p> <p>Die geplante Bebauung verstößt damit in rücksichtsloser Weise gegen den Anspruch der Denkmaleigentümer auf Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG in Verbindung mit Art. 14 GG.</p> <p>Der Plangeber versucht mit dem Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 23 / Iserbrook 27 letztlich eine Planung umzusetzen, die jedem bekannten Baugebiet der Baunutzungsverordnung und den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches widerspricht.</p> <p>Wenn es bei der derzeitigen Planung des Bebauungsplan-Entwurfs Sülldorf 23 / Iserbrook 27 bleibt, wird ein Normenkontrollantrag vor dem Hamburgischen Obergericht gegen diesen Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 23 / Iserbrook 27 nach dessen Inkrafttreten erfolgreich sein.</p>
C09	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 12.02.2018</p> <p>mit Erstaunen habe ich zur Kenntnis genommen, dass Sülldorf geradezu umgestaltet werden soll. Zu diesen Plänen habe ich einige Anmerkungen bzw. Fragen.</p> <p>Eine Bebauung von bis zu 6 Geschossen verändert das Stadtbild völlig. Wenn ich mir den Neubau beim Elbe Einkaufszentrum ansehe, möchte ich mir nicht vorstellen, wie so etwas in SÜLLDORF aussieht. Von „Dorf“ kann dann keine Rede mehr sein. Bisher ist außer dem Konservatorium doch alles auf 1-2 Geschosse begrenzt.</p> <p>Verkehr: Sehen Sie sich doch mal zu Stoßzeiten die Kreuzung Osdorfer/Kirchenweg an. Da herrscht morgens und abends völliges Chaos: Rückstau an den Schranken auf die Osdorfer, Gedrängel und nicht ungefährliche Situationen. Wie sollen da dann noch Autos aus dem neuen Gebiet (Tiefgarage) dazu kommen?</p> <p>Als Anwohner frage ich mich: Gibt es ein Gutachten zu den Auswirkungen dieses riesen Gebäudes auf den Hainholt Park und das neu bebaute Osterfeld?</p> <p>Dazu gehören: Lärm (Reflektion Bahn), Grundwasser, Verschattung?</p> <p>Bitte prüfen Sie diese Punkte und berücksichtigen Sie diese in den weiteren Planungen. Eine erneute öffentliche Diskussion halte ich für notwendig.</p>
C10	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 12.02.2018</p> <p>unsere Familie ist Anwohner des geplanten Bauvorhaben Sülldorf 24.</p> <p>Wir wohnen seit über 12 Jahren in [REDACTED] und hätten direkten Sichtkontakt auf das geplante Bauprojekt. Wir erachten es als wichtig neuen Wohnraum zu schaffen. Die Entscheidung des Senats begrüßen wir. Dennoch möchten wir unseren großen Unmut über die geplante Bebauung zum Ausdruck bringen.</p> <p>Unserer Meinung nach ist die geplante Bebauung viel zu hoch und massiv angelegt. Sülldorf ist ein immer noch dörflich geprägter Stadtteil mit flacher Bebauung und vielen historischen Gebäuden, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um den Hof von Appen und die St. Michaelis Kirche. Direkt südlich der Bahngleise sind Schafswiden und Bienenstöcke. Das Naturschutzgebiet beginnt 100 Meter weiter südlich zum geplanten Projekt. Ein derart massiver Baukomplex mit 5 und 6-stöckigen Gebäuden würde das Stadtbild von Sülldorf nachhal-</p>

	<p>tig negativ verändern. Das Argument, dass das Musikkonservatorium mehr Platz braucht und deshalb höher gebaut werden muss, kann nicht gelten. Das Konservatorium ist kein gemeinnütziger Verein, sondern ein privatwirtschaftliches Unternehmen, das nicht das Recht hat den Baucharakter eines ganzen Stadtteils zu prägen.</p> <p>Die Interessen des Konservatoriums können nicht vor denen der Anwohner stehen! Der Lidl Parkplatz soll als sogenannte Brachfläche zur Urbanisierung umstrukturiert werden. Eine Urbanisierung sollte jedoch zum jeweiligen Stadtteil und Bebauung passen. Auch scheint es keine Lösung für das mit der Bebauung stark steigende Verkehrsaufkommen zu geben.</p> <p>Der geplante Verkehrsabfluss vor der Schranke ist völlig indiskutabel, da sich dort schon jetzt oft viele Staus bilden. Hier ist ein Schulweg zur Schule Lehmkuhlenweg, wo täglich viele Kinder unterwegs sind.</p> <p>Die Häuser unserer Siedlung sind über ein Meter tiefer angelegt als der Lidl Parkplatz. Das Problem mit dem Grundwasserspiegel muss geklärt werden. Er ist schon jetzt sehr hoch.</p> <p>Die Häuser unserer Siedlung würden stark verschattet werden, da wir eine Nord-Süd-Ausrichtung haben. Hierzu müsste ein Verschattungsprotokoll angefertigt werden.</p> <p>Die neu entstehende Lärmbelästigung durch eine neue Verschallung muss geklärt werden (S-Bahn).</p> <p>Wir möchten die Verantwortlichen bitten die Planung zu überarbeiten und in einer neuen öffentlichen Anhörung vorzustellen.</p>
C11	<p>Öffentlichkeit Stellungnahme vom 22.01.2018</p> <p>wir danken Ihnen für die informative Veranstaltung der letzten Woche. In der Veranstaltung baten Sie auch um Anregungen bzw. Fragen.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die vorgetragenen Ziele, in Sülldorf mehr Wohnraum zu schaffen. Wir hatten jedoch den Eindruck, als wären Sie ein wenig durch das Konservatorium und die potentiellen Investoren, die uns nicht näher bekannt sind, getrieben. Deshalb haben Sie wohl auch die Bebauungsplanentwürfe in mehrere Abschnitte aufgeteilt.</p> <p>Wir leben seit vielen Jahren in Sülldorf und finden, dass der Stadtteil seinen Charakter verloren hat. Das Eigenleben ist – anders als in Rissen – kaum mehr vorhanden.</p> <p>Von daher empfehlen wir eher einen größeren städtebaulichen Entwurf, der nicht nur die Lösung für das Konservatorium und Lidl sowie die Umsetzung der Magistralenstrategie berücksichtigt.</p> <p>Wir würden uns freuen, das Konservatorium weiterhin in Sülldorf zu haben. Uns fehlt aber ein gewisser Mittelpunkt in dem Stadtteil. So könnten ein Restaurant, Café, und einige kleinere Läden entstehen, nach Möglichkeit überdacht. In der Sitzung wurde auch nichts zu der Straßenüberquerung gesagt, die derzeit auch für die Jugendlichen und Senioren mit großen Gefahren verbunden ist. Könnte man nicht aus der neuen Einheit vielleicht aus dem 1. Stock heraus eine Brücke über die teilweise sehr schnell befahrene B 431 planen.</p> <p>Uns ist klar, dass Sie Bebauungen in festliegenden Planquadraten vornehmen. Bei der B 431 macht es aber für uns wenig Sinn, nur die eine Straßenseite mit der Magistralenstrategie zu beginnen. Gerade auf der Südseite der B 431 stehen einige Häuser leer. Von daher böte sich doch an, die Planflächen ein wenig nach Süden auszudehnen, um zumindest die 1. Häuserreihe im Süden mit einzubinden. Dann könnte auch die Verbreiterung der Straße von Anbeginn umgesetzt werden. Bei der Neugestaltung des Sülldorfer Mittelpunktes ist natürlich auch der Bereich westlich des S. Kirchenwegs mit einzubeziehen. Da ist zunächst der Parkplatz zu nennen. Ist es eigentlich vertretbar, dass i.d.R. zwei Drittel der Parkplätze ständig von der Sicherheitsfirma Weko (Sitz) Sülld. Landstraße gegenüber besetzt werden? Dadurch können Bürger mit einem freien Parkplatz i.d.R. an der S - Bahn nicht rechnen. Wir fahren daher häufig mit dem Auto zur S - Bahn nach Blankenese, obwohl wir in Sülldorf wohnen. Die anderen westlich gelegenen Ladengeschäfte sollten auch in eine Neukonzeption einbezogen werden.</p> <p>In der Sitzung wurde kurz die Verkehrssituation vor der Schranke angesprochen. Insbesondere in der Hauptverkehrszeit am Nachmittag staut sich der Verkehr häufig bis auf die Kreuzung zurück, was manchmal sehr gefährliche Situationen nach sich zieht.</p> <p>Sie werden sicherlich eine genaue Verkehrszählung vornehmen, da zusätzlicher Verkehr durch die Neubebauung nicht mehr zu bewältigen wäre. Denkbar wären auch zwei Spuren bis zur Bahnschranke.</p> <p>Von Ihnen wurde der Verkehrszugang mit PKW zum S-Bahnhof nicht weiter angesprochen. Wir gehen davon aus, dass dies weiterhin gewährleistet ist.</p>

	Wir danken Ihnen für Ihre wichtige Arbeit zur Verbesserung der Situation in Sülldorf und hoffen, Sie können einige unserer Anregungen noch mit einbeziehen.
--	---