

Bürgerinitiative Alsterdorfer Str. 386 - Rettung der Gründerzeit-Villa und Verhinderung des geplanten Neubaus von 7 Stadthäusern am Kiefernain

Wir sind eine Gruppe von Anwohnern, die sich zu einer Bürgerinitiative zusammengeschlossen haben. Es geht um das Grundstück Alsterdorfer Straße 386 in 22297 Hamburg Alsterdorf. Auf diesem Grundstück steht eine sehr schöne alte Fachwerk-Villa aus der Gründerzeit (Fotos anbei). Diese Villa soll nun abgerissen werden und einem überdimensionalen Häuserblock (7 Stadthäuser) weichen. Die Größe, Kubatur und allgemeine Gestaltung der neuen Planung ist absolut inakzeptabel. **Hier geht ein Stück des ursprünglichen Alsterdorf verloren.** (Anbei eine Darstellung der heutigen und zukünftigen Situation.)

Vor diesem Hintergrund haben wir nun eine **Stellungnahme** erstellt, in der unsere **Bedenken** insbesondere auch mit Blick auf die straßenverkehrs- sowie städteplanungsrechtliche Situation dargelegt sind. Wir bitten höflich aber auch eindringlich darum, diese bereits unmittelbar im Rahmen des **Genehmigungsverfahrens** hinlänglich **zu berücksichtigen**.

Unabhängig davon, dass es für die Anwohner völlig **unverständlich** ist, wie eine derart gut erhaltene **Gründerzeit-Villa, der kulturhistorisch** als Ärzte- und später als Behindertenwohnhaus **im Rahmen der Alsterdorfer Anstalten besondere Bedeutung zukommt und die die Stadt Hamburg eigentlich erhalten wollte**, mitsamt seiner Hecke und einem Großteil der Grünfläche, **nun doch abgerissen** werden soll –

so wird auf den Internet-Seiten des Bezirks Hamburg-Nord auf diese Villa ausdrücklich Bezug genommen: Ihr Erhalt war der Behörde zur Zeit der Neuerschließung des Grundstückareals südöstlich der Villa mit der neuen Straße Kiefernain offenbar ein besonderes Anliegen.

...“Die gründerzeitliche Villa in der Alsterdorfer Straße Nr. 386 konnte konzeptionell berücksichtigt werden und bleibt erhalten.“

<https://www.hamburg.de/hamburg-nord/planen-bauen-wohnen/85070/alsterdorf/> –

sind die **Neubaupläne mit dem bisherigen Konzept der Spielstraße** im Kiefernain **nicht** ansatzweise **in Einklang zu bringen** (dazu unter I.). Darüber hinaus ist ein Neubau in der dargestellten Form, in der Größe, Kubatur und allgemeinen Gestaltung absolut inakzeptabel und **auch aus städteplanungsrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig** (dazu unter II.).

I. Neubau widerspricht dem bisherigen Wohnkonzept

Der Neubau widerspricht dem bisherigen Konzept eines besonders **familienfreundlichen Quartiers** mit insgesamt **28 Wohneinheiten (14 Doppelhäuser)** („Gartenvillen Alsterdorf“) in einer großzügigen offenen und **energieeffizienten (KfW 60) Bebauung** (1. und 2. Bauabschnitt) sowie drei Häusern der Straße Birkenain und einer eigens hierfür neu angelegten **verkehrsberuhigten Spielstraße**, dem Kiefernain. Daran angrenzend wurden an der Ecke Alsterdorfer Straße / Sengelmannstraße in einem 3. Bauabschnitt 56 großzügig geschnittene Mietwohnungen erbaut. Die drei Bauabschnitte wurden zwischen 2006 und 2011 fertig gestellt. Vgl. hierzu https://wph-immo.de/files/projekte/quartier-gartenvillen-alsterdorf/Quartier_Gartenvillen.pdf.

Für die Wohnanlage Kiefernain sowie die drei Häuser der Straße Birkenain stehen aktuell **12 (!) „öffentlich“ ausgewiesene Parkplätze** zur Verfügung, das Gros der vorgenannten Wohneinheiten verfügt jeweils über einen eigenen Parkplatz auf dem Grundstück. Im Zuge des Neubauprojektes sollen **mindestens zwei der 12 Parkplätze wegfallen** – trotz bereits jetzt **starker Parkplatzprobleme**, die sich im Zuge des

Neubaus weiter drastisch verschärft werden. Anbei übersende ich Ihnen u.a. Fotos der Zufahrt Kiefernhein nebst zwei Parkplätzen, die u.a. zukünftig wegfallen sollen.

Wie skizziert – und verschiedentlich bereits durch die Anwohner sowohl Ihnen als auch der Straßenverkehrsbehörde gegenüber adressiert – ist der Kiefernhein schon jetzt mit parkenden Autos auch außerhalb der ausgewiesenen Parkflächen völlig überlastet. Nicht selten ist der Versuch aus der eigenen Auffahrt auf den Kiefernhein zu kommen mit zahlreichen Kurbel- und Wendemanövern verbunden (weiteres angehängtes Foto zum Beleg). Diese Überlastung führt insbesondere zu einer **grobfahrlässigen Gefährdung der dort spielenden zahlreichen Kinder**. Unbekümmert verstecken sich die Kinder hinter den Autos und rennen im Spiel unbedacht auf die Straße, während vorbeifahrende Autos sie selbst bei Schrittgeschwindigkeit nicht sehen können.

Darüber hinaus ist die **Zufahrt aus der Alsterdorfer Straße** aufgrund der parkenden Autos im Falle eines zeitgleich ausfahrenden Autos sehr **häufig** derart **versperrt**, dass die einfahrenden Autos rückwärts auf die vielbefahrene Alsterdorfer Straße einschwenken müssen, was mit **erheblichen Risiken** verbunden ist. Bei der **Ausfahrt behindern** die Heck- und im Kiefernhein sowie auf der Alsterdorfer Str. **parkende Autos die Sicht** bereits gravierend. Ein noch weiter an den Kiefernhein **vorgesetzter** und derart **großer Gebäudekomplex**, wie nun geplant, wird auch diese Situation verschärfen. Auch LKWs bzw. größere Lieferwagen (u.a. Krankenwagen, Müllabfuhr) haben massive Probleme, den Kiefernhein zu befahren. Da wir (Unterzeichnende und Ehemann) einen kleinen sechsjährigen **schwerbehinderten Sohn** haben, für den wir **regelmäßig** wegen schwerster gesundheitlicher Komplikationen den **Notarztwagen** rufen müssen (zuletzt Samstag, 1. Februar 2020), machen wir uns ernsthafte **Sorgen um die Freihaltung eines Notweges**. Sollte es darauf ankommen und müssten zuvor Fahrzeuge abgeschleppt werden, **könnte** dies sein **Leben kosten**. Was auf unseren Sohn in besonderem Maße zutrifft, gilt aber natürlich auch für jeden anderen Anwohner und Besucher, der plötzlich in Lebensgefahr gerät.

Insoweit ist es auch nicht hilfreich, dass bei der **Neubauplanung keine Mülltonnenstellplätze mit eingepplant** sind. Viele Anwohner insbesondere der privaten Stichstraßen des Kiefernheins stellen ihre **Mülltonnen** an den Straßenrand des öffentlichen Teils der Straße, damit sie überhaupt abgeholt werden. Nachdem diese geleert wurden, stehen sie dann häufig mindestens einen ganzen Tag über quer verteilt mitten auf dem oberen Abschnitt des Weges und **versperren so ebenfalls den Verkehr** – eine Situation, die bereits dazu führte, dass sich Notarzt und Krankenwagen miteinander „verkeilten“ und nicht mit der gebotenen Eile wieder heraus kamen.

Zusätzlich besteht eine erhebliche **Belastung** durch wöchentliche **Pellet-Anlieferungen** zur Heizungsanlage des Areals im Kiefernhein 1 (vis-a-vis des geplanten Neubaus): Der anliefernde Pellet-LKW versperrt beim Hinzukommen weiterer Hindernisse wie Baustellen oder parkende Autos regelmäßig komplett die Zuwegung in den Kiefernhein, wie auf den angehängten Beispielfotos zu sehen ist. Die **Pelletanlieferung** ist jedoch als Voraussetzung für den Energieeffizienzstandard eines **KfW 60-Hauses unabdingbar**, der wiederum für die Neubebauung des damals von der Stadt verkauften Grundstückareals konzeptionell so angelegt und gewollt war. Insoweit stellt sich die Frage, wie die zwingende **Freihaltung eines Notweges** auch **während etwaiger Bauarbeiten** sichergestellt werden kann und soll.

Weiterhin ist neben der intensiven Nutzung der Parkflächen durch Mitarbeiter der Fachschule für Heilerziehung zu berücksichtigen, dass auch durch die Nähe zum **Flughafen Hamburg** der Kiefernhein mittlerweile über Gebühr – z.T. über lange

Zeiträume – „beparkt“ wird. Ferner hat sich die Parkplatzsituation mit Fertigstellung des von der Stadt Hamburg geförderten SAGA-Neubaus an der Alsterdorfer Straße 387/Rathenastr. (bzw. Sengelmanstr. 61) – somit vis-a-vis – mit insgesamt 50 Wohneinheiten zum Ende letzten Jahres weiter verschärft.

Zusätzliche sieben Häuser würden weitere Autos (u.a. Zweitautos, Besucher, Anlieferverkehr) mit Parknotwendigkeiten nach sich ziehen und zu einer weiteren Verschärfung der Verkehrsproblematik führen, die über die zumutbare Belastbarkeitsgrenze der jetzigen Anwohner des Kiefernains bzw. der drei Häuser des Birkenhains hinausgeht. Vor diesem Hintergrund ist die **Zuwegung des Neubaus über den Kiefernain** sowie der **Wegfall von zwei oder sogar vier ausgewiesenen Parkplätzen** für die Anwohner des Kiefernains **völlig inakzeptabel, führt zu** einer weiteren, massiven **Verschlechterung der Parkplatzsituation**, Gefährdung der allgemeinen Erreichbarkeit und zunehmenden **Gefährdung** insbesondere auch **der spielenden Kinder** (in jedem Haus wohnen mindestens zwei Kinder, die wiederum viel Spielbesuch bekommen).

Insoweit bitten wir Sie im Namen der Anwohner des Kiefernains sehr höflich, gleichwohl sehr eindringlich, die geplante Zuwegung des Neubauvorhabens kritisch zu hinterfragen bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und auf eine **veränderte Zuwegung von der Alsterdorfer Str. aus** – was ja auch die derzeitige Adresse der Villa ist – einzuwirken.

II. **Neubau widerspricht planungsrechtlichen Vorgaben und anderen baurechtlichen Vorschriften**

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation und dem städtebaulichen Zusammenhang des Grundstücks Alsterdorfer Str. 386 haben wir uns zwischenzeitlich bei einem Architekten erkundigt und uns mit den einschlägigen Plänen und Vorschriften vertraut gemacht. Danach ist der geplante Neubau jedenfalls aus städteplanungsrechtlicher Sicht **nicht genehmigungsfähig**.

1) **Planungsrechtliche Regelungen**

Das Grundstück Alsterdorfer Straße 386 liegt im **Geltungsbereich des Baustufenplans Fuhsbüttel Alsterdorf Groß- und Kleinborstel Ohlsdorf aus dem Jahr 1955 (im Folgenden: B35)**,

<https://www.hamburg.de/hamburg-nord/planen-bauen-wohnen/85070/alsterdorf/>. Demgemäß ist die aus drei Flurstücken bestehende Grundstücksfläche, genau wie der gesamte Bereich an der Alsterdorfer Straße zwischen Sengelmanstraße und Hindenburgstraße als **W3g** ausgewiesen.

Ergänzend ist von Bedeutung, dass die seinerzeit für den gesamten Straßenraum einheitlich getroffene Festlegung **für den westlichen angrenzenden Teil ab der Alsterdorfer Straße 384 überplant** wurde. Hier gilt heute, angelehnt an den tatsächlichen historischen Gebäudebestand, der **Bebauungsplan Alsterdorf 9 von 1988** mit einer Ausweisung von **W2o** und mit einer Festlegung von an den Gebäudebestand angelehnten vorderen und hinteren Baugrenzen, vgl. http://daten-hamburg.de/infrastruktur_bauen_wohnen/bebauungsplaene/pdfs/bplan/Alsterdorf9.pdf.

2) Funktionslosigkeit von B35

Um feststellen zu können, welches Baurecht tatsächlich aus diesen geltenden Vorgaben heraus abzuleiten ist, ist der **Bauprüfdienst 7/2016 der Freien und Hansestadt Hamburg** hinzuzuziehen, vgl.

<https://www.hamburg.de/contentblob/4323702/0c0f82c7d9a3a27816334da97e4cbdf4/data/bpd-altes-planrecht.pdf>. Dieser gibt Auskunft darüber, inwieweit die **Bebauungspläne alten Baurechts als sogenannte übergeleitete Bauungspläne**, die nach den vor 1960 bestehenden gesetzlichen Regelungen, also unter anderem der Baupolizeiverordnung von 1938, zustande gekommen sind, **heute noch Gültigkeit** haben. Dort ist nachzulesen, dass ständige Rechtsprechung und die Verwaltungspraxis der letzten Jahrzehnte Vorschriften der Baupolizeiverordnung (BPVO) aufgehoben, eingeschränkt, bzw. neu ausgelegt haben und welche Vorschriften des alten Planrechts derzeit noch gültig bzw. wie diese auszulegen sind.

Dabei stellt sich vorab die Frage, ob der **Baustufenplan B35** an dieser Stelle überhaupt noch Gültigkeit besitzt oder ob er nicht vielmehr **funktionslos geworden** ist, vgl. Punkt 5.1.3. Bauprüfdienst 7/2016 zur Funktionslosigkeit von Plänen. Danach wird eine **Festsetzung funktionslos, wenn** und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der **tatsächlichen Entwicklung** einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der **Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt** und diese Tatsache so **offensichtlich** ist, dass ein in ihre Fortsetzung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Entscheidend dabei ist, ob die Festsetzung noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung einen sinnvollen und wirksamen Beitrag im Sinne der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zu leisten oder ob die **tatsächlichen Verhältnisse** vom Planinhalt so massiv und **offenkundig abweichen**, dass der übergeleitete Bauungsplan seine städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann (s. BVerwG, Beschluss vom 21.12.1999, 4 BN 48/99).

So ist es hier. Nach unserem Kenntnisstand war das Grundstücksareal ursprünglich im Besitz der Alsterdorfer Anstalten bzw. später der Evangelischen Stiftung Alsterdorf, die es nach Ablauf eines Pachtvertrages an die Stadt Hamburg zurück gab. Über eine öffentliche Ausschreibung zur Auswahl geeigneter Investoren und Architekten wurde das Gebiet weiter verkauft. **Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat vorab die planerischen Eckdaten – wie beispielsweise die Art der Bebauung, die bauliche Dichte und den zu erhaltenden Baumbestand – ermittelt**, sowie durch Testentwürfe die **Anzahl möglicher Wohneinheiten festgelegt**.

Beginnend im Westteil der Fläche beidseitig der neuen Straße Kiefernhein – welche an die Alsterdorfer Straße anschließt – entstanden im 1. und 2. Bauabschnitt **in offener Bauweise 28 zweigeschossige Doppelhäuser (plus Staffelgeschoss)**. Diese Bebauung wird **zusätzlich durch großzügige Gemeinschaftsgrünflächen mit altem Baumbestand** (u.a. zahlreiche alte Kiefern) **gelockert**. „Das Wohnquartier ist mit der städtebaulichen Leitidee entwickelt, die prägende Struktur der südlich angrenzenden Gartenstadt als Motiv aufzunehmen und weiterzuentwickeln.“, heißt es in den Vertriebs-Unterlagen der i.con immobilien gmbh, die für die Vermarktung der „Gartenvillen Alsterdorf“ zuständig war. Und weiter: „Das neue Ensemble erhält eine kleinteilige Struktur mit 3 geschossigen Doppelhausvillen, die die vorhandene Typologie fortsetzen.“ Über den Kiefernhein wurde auf diese Weise eine **Verbindung** zu der aus **eingeschossigen Einfamilienhäusern** bestehenden Alsterdorfer Gartenstadt hergestellt.

Dabei wurde die gründerzeitliche **Villa in der Alsterdorfer Straße Nr. 386** ausdrücklich konzeptionell berücksichtigt und **sollte erhalten bleiben**. Diese tatsächliche vom

Willen des Fachamts für Stadt- und Landschaftsplanung getragene aktuelle Entwicklung

(<https://www.hamburg.de/hamburg-nord/planen-bauen-wohnen/85070/alsterdorf/>)

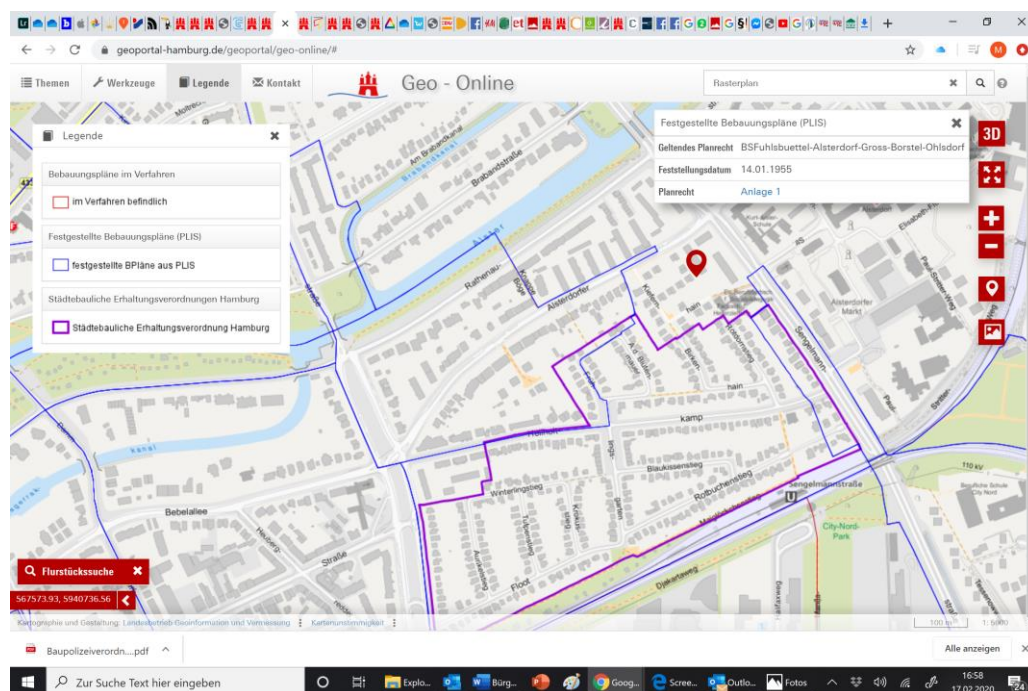
führt dazu, dass sie eine **Verwirklichung der Festsetzung von B35**, der eine **geschlossene enge dreigeschossige Bebauung** südlich der Alsterdorfer Str. vorsieht, auf unabsehbare Zeit **offensichtlich ausschließt**. Dabei weichen die tatsächlichen Verhältnisse den Vorgaben von B35 so massiv und offenkundig ab (tatsächlich W2o und nicht W3g in Anlehnung an den tatsächlichen historischen Gebäudebestand berücksichtigenden **Bebauungsplan Alsterdorf 9 von 1988**), dass der übergeleitete Bebauungsplan seine städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann und **funktionslos** geworden ist.

Zur Funktionslosigkeit heißt es unter Punkt 5.1.3. Bauprüfdienst 7/2016 ferner:

„Die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans ist einer der wenigen Fälle, in denen der **Bebauungsplan** ohne eine Erklärung eines Gerichts, des Gesetzgebers oder der Verwaltung **unwirksam** wird. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Inhalt des Plans städtebaulich sinnvoll war oder noch ist. Es kommt nur darauf an, dass die Verwirklichung des Inhalts für jedermann offensichtlich ausgeschlossen ist. Das kann seine Ursache in einer planabweichenden tatsächliche(n) bauliche(n) Entwicklung in dem Baugebiet haben...“

Genau so liegt der Fall hier.

Was die Villa anbelangt, ist zu prüfen, ob der so kundgetane Wille nicht einem **städtebaulichen Erhaltungsgebot** gleichkommt. Man ging offenbar damals davon aus, dass angesichts der tatsächlichen Entwicklungen ein B35 überplanender Bebauungsplan für diesen Abschnitt angrenzend an Alsterdorf 9 bis zur Kreuzung Alsterdorfer Str. / Sengelmannstr., nicht erforderlich sein würde, so dass das Erhaltungsgebot nicht in einem Plan fixiert werden konnte, wie dies z.B. bei den Häusern der Alsterdorfer Gartenstadt geschah, vgl.



Dabei hat jedoch vermutlich keiner im Ansatz in Betracht gezogen, dass die Villa so schnell durch unglückliche Umstände in die Hände eines rein gewinnorientiert handelnden weiteren Investors gelangen würde. Man ging offenbar davon aus, dass ihre Erhaltung ohnehin gesichert sei.

3) Hilfsweise: Annahme heutiger Gültigkeit

Wenn entgegen unserer Auffassung nicht schon von einer Funktionslosigkeit von B35 ausgegangen wird, ist unter Zuhilfenahme des Bauprüfendienstes 7/2016 der Freien und Hansestadt Hamburg zu überprüfen, ob und inwieweit B35 als sogenannter übergeleiteter Bebauungsplan heute noch Gültigkeit besitzt.

Aus den **Punkten 6.1.2. Abs. 1 „Art der Bauweise“** in Verbindung mit **Pkt. 6.2.2. Abs. 1-3 „Fehlende Baulinie“** geht hervor, dass die mögliche Art der Bebauung eines Grundstücks wie dem der Alsterdorfer Straße 386, ohne festgelegte Baulinien, nach **§ 34 Abs. 1, S. 1 BauGB** zu beurteilen ist. Hiernach ist ein **Vorhaben** nur **zulässig**, wenn es sich **nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt**. Die Eigenart der näheren Umgebung kann danach z.B. durch einheitliche Bauformen, einheitliche Bebauungstiefe, vorhandene Baufluchten, oder ähnliches bestimmt werden. Diese Vorgaben missachtende neue Bauvorhaben verstoßen gegen das **nachbarschützende Rücksichtnahmegebot (§15 BauNVO)** und sind somit unzulässig.

4) Städtebaulicher Zusammenhang

Die Bebauung der südlichen Seite der Alsterdorfer Straße wird sowohl **östlich**, als auch **westlich und auch südlich an das Grundstück Alsterdorfer Straße 386 angrenzend ausschließlich von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern** geprägt. Diese Art der Bebauung wurde im Bereich des **westlich** des Grundstücks gültigen **Bebauungsplans Alsterdorf 9** in Abänderung des zuvor dort ebenfalls geltenden Baustufenplans **zwingend vorgeschrieben**.

Direkt östlich und direkt südlich des Grundstücks Alsterdorfer Straße 386 wurde wie bereits beschrieben vor einigen Jahren mit der neu angelegten Straße Kiefernhein die **Tiefe des Baublocks mit gleichartigen, zweigeschossigen Einfamilien-Doppelhäusern erschlossen** und eine **Verbindung zu** der aus **eingeschossigen Einfamilienhäusern** bestehenden **Alsterdorfer Gartenstadt** hergestellt. Die hinteren Grundstücksteile aller Gebäude bilden private Gärten.

5) Vorliegende Planung Neubau Alsterdorfer Straße 386

Die vorliegende **Neubauplanung** für das Grundstück Alsterdorfer Straße 386 **widerspricht** in mehreren Punkten den zuvor **dargelegten planungsrechtlichen Vorgaben und anderen baurechtlichen Vorschriften** (vgl. hierzu den der E-Mail angehängten Lageplan, mit eingetragenen Maßen und einer korrekt eingetragenen Eiche).

Dies sind:

1. Das geplante **Gebäude fügt sich nicht** nach § 34 BauGB **in die Umgebung ein**. Dies bezieht sich auf den gewählten **Bautypus des Reihenhauses**, der an dieser Stelle **artfremd ist**, auf die einheitlich vorhandene, vordere **Bauflucht** an der

Straße Kiefernhein, die um ca. 2,00 m überschritten wird, auf die einheitlich vorhandene, hintere Bauflucht der Bebauung am Kiefernhein, die im Bereich des am südlichen Ende des Neubaus geplanten Anbaus um ca. 5,00 m **überschritten** wird und auf die Bautiefe aller Gebäude an der Alsterdorfer Straße, die um ca. 22,00 m überschritten wird.

2. Sofern man nicht aufgrund der dargestellten baulichen Entwicklung ohnehin von einer Funktionslosigkeit des Baustufenplans B35 von 1955 ausgehen muss, wird zumindest die durch den Baustufenplan **vorgegebene Geschossigkeit von drei Vollgeschossen nicht eingehalten**. Das als Staffelgeschoss bezeichnete **vierte Geschoss ist in der dargestellten Größe ebenfalls ein Vollgeschoss**, da es größer als zwei Drittel des darunterliegenden Vollgeschosses ist.
3. Die **Abstandsflächen** im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecke zum Nachbarn Alsterdorfer Straße 384 erscheinen gemäß den vorliegenden Planunterlagen **nicht auf eigenem Grundstück nachweisbar** zu sein.
4. Die an der westlichen Grundstücksgrenze stehende **Stieleiche** ist mit den Abmessungen 0,95/17 m für Stamm- und Kronendurchmesser angegeben, aber wesentlich kleiner gezeichnet. Berücksichtigt man den tatsächlichen Wurzelschutzbereich, der gem. DIN 18920 1,50 m größer als der Kronendurchmesser anzusetzen ist, **befindet sich der geplante Neubau bis zu ca. 3,00 m im Wurzelschutzbereich**.
5. Die **Versiegelung der Grünflächen** wäre **gegenüber dem jetzigen Zustand** mit Villenbebauung durch den Neubau ca. um **ein dreifaches höher**. Nach den in § 11 Abs. 1 BPVO geregelten und noch gültigen Baustufentafeln sieht die in **B35 ausgewiesene W3g** zwar eine **bebaubare Fläche von 5/10** vor. Direkt **westlich angrenzend** ab Alsterdorfer Str. 384 sieht der Bebauungsplan Alsterdorf 9 jedoch genauso **W2o mit einer bebaubaren Fläche von nur 3/10** vor, **wie für direkt südlich** an das Villengrundstück **angrenzende Grundstücke** der alte B35. Für die **direkt östlich** ab dem Kiefernhein angrenzenden Grundstücke sah B35 zwar W3g vor. Allerdings entspricht die vor einigen Jahren im Zuge der Erschließung des Areals **tatsächlich durchgeführte großzügige offene Villenbebauung** einer **Anlehnung an Alsterdorf 9** und damit einer **W2o-Bebauung**. Das geplante Bauvorhaben fügt sich somit auch im Hinblick auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

6) Fazit

Die vorliegende Planung **verletzt das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot** gemäß **§ 15 BauNVO**.

Die vorgesehene **viergeschossige Reihenhausbebauung fügt sich weder typologisch noch maßstäblich**, in Bezug auf die vorhandenen **Baufluchten** und die **überbaubaren Flächen nach § 34 BauGB in die Umgebung ein**. Dies ist unseres Erachtens nach jedoch bei den gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen zwingend erforderlich. Außerdem erscheinen weitere Vorschriften in Bezug auf Abstandsflächen und Baumschutz nicht eingehalten, so dass ein möglicher Widerspruch der Nachbarn gegen diese Art der Bebauung begründet wäre. In der dargestellten Form ist der geplante Neubau jedenfalls nicht genehmigungsfähig.

Wir bitten dringend im Namen der Anwohner und unmittelbaren Nachbarn darum, unsere Einwände bereits im Genehmigungsverfahren hinlänglich zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Marietheres Spallek im Namen der Bürgerinitiative Alsterdorfer Str. 386