

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 25.11.24

und Antwort des Senats

Betr.: Bebauungspläne im Bereich Trillup/Sarenweg

Einleitung für die Fragen:

Anfang November hat das Bezirksamt Wandsbek dem Planungsausschuss der Bezirksversammlung den Entwurf zur Aktualisierung für das Bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2025 vorgelegt. Darin soll die Liegenschaft Trillup 11 mit einem Potenzial für rund 25 Wohneinheiten neu in das Programm aufgenommen werden. Hierbei wird auch auf einen positiven Vorbescheid verwiesen.

Im Bereich Trillup/Sarenweg herrscht bislang eine wenig verdichtete Bebauung auf großen Grundstücken mit umfangreichem Baumbestand vor. Die Grundstücke liegen zudem teilweise im Landschaftsschutzgebiet sowie im Überschwemmungsgebiet des angrenzenden Alsterlaufs.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Für die Grundstücke Trillup Ecke Sarenweg (Flurstücke 4261, 4367 und 4368) wurden bislang fünf Vorbescheide erteilt. Zwei Vorbescheide beziehen sich auf die gesamte überplanbare Grundstücksfläche. Drei Vorbescheide beziehen sich auf Teilbereiche.

Die Vorbescheide nach § 63 Hamburgische Bauordnung (HBauO) eröffnen den Bauherren die Möglichkeit, zu einzelnen Fragen ihrer Vorhaben vorab eine verbindliche Klärung herbeizuführen. Der Umfang der Prüfung wird durch die Einzelfragen bestimmt.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Welche Bauplanungen gibt es im Einzelnen für die Grundstücke Trillup 11 beziehungsweise Sarenweg 8 und 10?*

Frage 2: *Wann wurden jeweils welche Bauanträge oder Vorbescheidsanträge für jeweils welche Bebauung dieser Grundstücke mit wie vielen Baukörpern und wie vielen Wohneinheiten gestellt? Wie ist der Stand des Genehmigungsverfahrens?*

Frage 3: *Wann genau wurde ein positiver Vorbescheid für welche Bebauung mit wie vielen Wohneinheiten erteilt?*

Antwort zu Fragen 1, 2 und 3:

Für die Grundstücke Trillup 11 beziehungsweise Sarenweg 8 und 10 wurden bisher fünf Anträge nach § 63 HBauO (Vorbescheidsverfahren) eingereicht:

1. Trillup 11 am 20. Dezember 2023:
 - 2 Mehrfamilienhäuser, 2 Reihenhausböcke, 1 Zweifamilienhaus
 - 35 Wohneinheiten (WE), 23 Pkw-Stellplätze, 50 Fahrradstellplätze

- Vorbescheid am 11. Juni 2024 erteilt
2. Trillup 11 am 05. Februar 2024:
1 Mehrfamilienhaus, 2 Reihenhausböcke
18 WE, 12 Pkw-Stellplätze, 24 Fahrradstellplätze
Vorbescheid am 11. Juni 2024 erteilt
3. Trillup 11 am 05. Februar 2024:
2 Mehrfamilienhäuser
26 WE; 10 Pkw-Stellplätze; 24 Fahrradstellplätze
Vorbescheid am 11. Juni 2024 erteilt
4. Trillup 11, Sarenweg 8, 10 am 05. April 2024:
3 Mehrfamilienhäuser, 4 Reihenhäuser
43 WE, 20 Pkw-Stellplätze, 50 Fahrradstellplätze
Vorbescheid am 11. Juni 2024 erteilt
5. Sarenweg 10 am 06. Juni 2024:
2 Doppelhäuser und 8 Pkw-Stellplätze
Vorbescheid am 19. August 2024 erteilt

Frage 4: *Wurde der positive Vorbescheid ins Transparenzportal der FHH eingestellt?
Wenn ja, wann?
Wenn nein, warum nicht?*

Antwort zu Frage 4:

Die Veröffentlichung ist in Vorbereitung. Aufgrund geänderter technischer Abläufe wird das Einstellen zurzeit händisch erledigt. Eine automatisierte Meldung in das Transparenzportal ist für 2025 vorgesehen.

Frage 5: *Wie groß ist die bebaubare Fläche der Grundstücke an dieser Stelle?
Wie hoch ist die Grundflächenzahl (GRZ) der geplanten Bebauung?*

Antwort zu Frage 5:

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Baustufenplans Lemsahl-Mellingstedt mit der Festsetzung W2o (Wohnen, zweigeschossig, offene Bauweise). In Baustufenplänen wurden noch keine Grundflächenzahlen, wie zum Beispiel GRZ 0,3 festgesetzt. Festgesetzt wurden bebaubare Flächen, wie zum Beispiel 3/10. Eine bebaubare Fläche von 3/10 entspricht der später eingeführten GRZ von 0,3.

Gemäß Baustufentafel zu § 11 Baupolizeiverordnung gilt für diese Bereiche eine bebaubare Fläche von 3/10. Die zulässige bebaubare Fläche kann durch die Grundflächen von Nebenanlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Daraus ergibt sich eine maximal bebaubare Fläche von 4,5/10 einschließlich Nebenanlagen.

Die folgende Nummerierung (1. bis 5.) bezieht sich auf die fünf bisher erteilten Vorbescheide, wie in der Antwort zu 2 aufgeführt.

Die gesamte überplanbare Fläche setzt sich aus den Flurstücken 4261, 4367 und 4368 zusammen. Die Vorbescheide 2., 3. und 5. beziehen sich nicht auf alle drei Flurstücke.

Die unter den Nummern 1. bis 5. ausgewiesenen bebaubaren Flächen sind nicht aufzuaddieren.

1. Zulässig bebaubare Fläche: 4.404 qm (Flurstücke 4261, 4367 und 4368)
Bebaute Fläche gemäß eingereichter Planung:
Hauptanlage 3/10; inklusiv Nebenanlage 4,5/10
2. Zulässig bebaubare Fläche: 2.380 qm (Flurstücke 4367 und 4368)
Bebaute Fläche gemäß eingereichter Planung:
Hauptanlage 3/10; inklusiv Nebenanlage 4,5/10

3. Zulässig bebaubare Fläche: 2.380 qm (Flurstücke 4367 und 4368)
Bebaute Fläche gemäß eingereichter Planung:
Hauptanlage 3/10; inklusiv Nebenanlage 4,5/10
4. Zulässig bebaubare Fläche: 4.404 qm (Flurstücke 4261, 4367 und 4368)
Bebaute Fläche gemäß eingereichter Planung:
Hauptanlage 3/10; inklusiv Nebenanlage 4,5/10
5. Bebaubare Fläche: 2.026 qm (Flurstücke 4261 und 4368)
Bebaute Fläche gemäß eingereichter Planung:
Hauptanlage 2,6/10

Frage 6: *Von welcher der beiden Straßen soll die Erschließung des Grundstücks erfolgen?*

Antwort zu Frage 6:

Die folgende Nummerierung (1. bis 5.) bezieht sich auf die fünf bisher erteilten Vorbescheide, wie in der Antwort zu 2 aufgeführt.

1. – 4. Die Erschließung erfolgt vom Sarenweg und Trillup.
5. Die Erschließung erfolgt vom Sarenweg.

Frage 7: *Wie viele Stellplätze sind im Rahmen der Bebauung auf dem Grundstück vorgesehen?*

Antwort zu Frage 7:

Siehe Antwort zu 1 bis 3.

Frage 8: *Wie werden die Aspekte des Landschafts- und Naturschutzes, des Hochwasserschutzes sowie die nachbarlichen Belange im Einzelnen im Rahmen der Bauplanungen berücksichtigt?*

Antwort zu Frage 8:

Im Rahmen der Bauplanungen sind bezüglich des Hochwasserschutzes die Vorgaben gemäß §§ 78 bis 78b Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen. Die entsprechenden Restriktionen finden über die zuständigen Stellen Eingang in die Bebauungsplanaufstellung beziehungsweise in die Auflagen von Baugenehmigungen.

Die Belange des Landschafts- und allgemeinen Naturschutzes werden auf Grundlage der vom Vorhabenträger vorgelegten Untersuchungen und Gutachten durch das zuständige Bezirksamt geprüft. Der gesetzliche Arten- sowie Biotopschutz wird durch die für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft zuständige Behörde geprüft.

Die Prüfung erfolgt entsprechend dem rechtlich vorgegebenen Prüfumfang gemäß gewähltem Antragsverfahren und der konkreten Einzelfragen im Vorbescheidsverfahren.