

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 14.03.14

und Antwort des Senats

Betr.: An der Alsterschleife 16 – 20 in Lemsahl-Mellingstedt – was wird dort genau geplant?

Die ehemals städtische Liegenschaft An der Alsterschleife 16 – 20 wurde am 19.04.2012 als Wohnungsbaugrundstück verkauft (so zuletzt die Angaben des Senats in der Drs. 20/10309). Im bezirklichen Wohnungsbauprogramm wird für diese unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzende und rund 4.000 Quadratmeter große Fläche ein Wohnungsbaupotenzial von 22 Wohneinheiten aufgeführt. Offensichtlich gibt es aber Planungen für eine deutlich höhere Anzahl an Wohneinheiten auf dieser Fläche, was zu einer großen Verunsicherung im Stadtteil geführt hat.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

- 1. Mit welchen Auflagen und Bedingungen im Einzelnen war der Verkauf des Grundstücks am 19.04.2012 verbunden?*

Das Konzept des Käufers (Erhalt des Hauptgebäudes, Abbruch des Nebengebäudes und Bebauung des Grundstücks mit Reihenhäusern sowie Einfamilienhäusern) wurde als Vertragsbestandteil vereinbart. Bis zur Herstellung der Wohnnutzung sind Weiterverkauf, Belastung, Erbbaurechtsbestellung, sowie Vermietung und Verpachtung des Grundstücks nur mit vorheriger Zustimmung des Verkäufers zulässig. Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag müssen dem Rechtsnachfolger auferlegt werden. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtungen wird mit Vertragsstrafen und einem Wiederkaufsrecht geahndet.

- 2. Fand nach dem 19.04.2012 ein weiterer Eigentümerwechsel des Grundstücks statt?*

Wenn ja, wann und in welcher Form?

- 3. Inwiefern war die Freie und Hansestadt Hamburg an einem Weiterverkauf der Fläche beteiligt oder hat diesem zugestimmt?*

Es fand kein Weiterverkauf des Grundstücks statt. Die Käufergesellschaft ist weiterhin Vertragspartner der Stadt mit allen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag. Es hat lediglich eine Änderung in den Gesellschafteranteilen der Käufergesellschaft gegeben. Eine solche Änderung ist nicht zustimmungspflichtig, weil diese keine Auswirkungen auf die kaufvertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt hat.

- 4. Welche Bebauung wurde für diese Liegenschaft im Einzelnen jeweils wann und für welche konkreten Nutzungen beantragt und wie ist der Stand des Genehmigungsverfahrens?*

Dem Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) des zuständigen Bezirksamts lagen folgende Anträge vor:

1. Vorbescheidsantrag vom 31. Mai 2012:

Nutzungsänderung von Wohnraum und der Neubau von Wohnhäusern (insgesamt 22 Wohneinheiten und 22 Pkw-Stellplätze). Dieser Antrag ist am 25. September 2012 positiv beschieden worden.

2. Vorbescheidsantrag vom 24. Mai 2013:

Nutzungsänderung von Wohnraum und der Neubau von Wohnhäusern (insgesamt 35 Wohneinheiten und 30 Pkw-Stellplätze). Dieser Antrag ist am 11. Dezember 2013 positiv beschieden worden.

3. Bauantrag vom 16. Januar 2014:

Nutzungsänderung und Sanierung des ehemaligen Wohnheimes zu Wohnungen (insgesamt 27 Wohneinheiten und 30 Pkw-Stellplätze). Dieser Antrag ist am 14. März 2014 genehmigt worden.

4. Bauantrag vom 14. Februar 2014:

Neubau eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten. Der Antrag wird gegenwärtig vom zuständigen Bezirksamt geprüft.

5. *Gibt es eine feststehende Frist, innerhalb derer über den vorliegenden Antrag zu entscheiden ist?*

Wenn ja, auf welcher Rechtsgrundlage und bis zu welchem Datum?

Rechtsgrundlage ist § 61 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung. Über den Antrag ist innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen zu entscheiden.

6. *Hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Nachbarschaftsbeteiligung stattgefunden?*

Wenn ja, wann, in welchem Umfang und mit welchem Ergebnis?

Nein. Eine Nachbarbeteiligung ist bei Verfahren, die sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richten, nicht vorgesehen.

7. *Welche Planungen liegen den zuständigen Stellen für die weitere Nutzung des Bestandsgebäudes vor? Wie viele Wohneinheiten wurden beantragt und wie groß ist die Nettonutzfläche des Bestandsgebäudes in Quadratmetern?*

Die Nutzfläche (nicht Wohnfläche) des Bestandsgebäudes beträgt 437 m². Im Übrigen siehe Antwort zu 4.

8. *Welche Planungen liegen den zuständigen Stellen für die Schaffung von wie vielen Stellplätzen im Zusammenhang mit der beantragten Bebauung an welcher Stelle vor?*

Siehe Antwort zu 4.

9. *Ist es zutreffend, dass die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation in einer Stellungnahme eine über die Umnutzung des Bestandes hinausgehende Bebauung der genannten Fläche aus waldfachlicher Sicht abgelehnt hat?*

Ja, im Rahmen der Abstimmung zum Wohnungsbauprogramm Wandsbek im Jahr 2011.

10. *Welche Nutzung sieht der Flächennutzungsplan an dieser Stelle vor?*

Der Flächennutzungsplan sieht Grünfläche vor.

11. *Wie beurteilen die zuständigen Stellen den auf dem Grundstück befindlichen Baumbestand? Wie viele und welche Bäume sind besonders schützenswert?*

Im nördlichen und südlichen Teil des Grundstücks befinden sich wertvolle, erhaltenswerte und das Ortsbild prägende Bäume, deren Erhaltung dem Stadt- und Landschaftsbild dienen. Insgesamt sind 13 von 21 Bäumen zu schützen und zu erhalten.

12. Welche Fällungen und andere Maßnahmen im Baumbestand wurden im Einzelnen beantragt und wie ist der genaue Sachstand der Antragsbearbeitung?

Für sieben bau- und erschließungsbehindernde Bäume (Birke, Ahorn, Buche) wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung gestellt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 Baumschutzverordnung wurde im Zuge des Vorbescheidsverfahrens vom zuständigen Bezirksamt für diese Bäume in Aussicht gestellt. Der vorliegende Antrag ist bis zum Vorliegen eines Bauantragsverfahrens beziehungsweise einer Baugenehmigung vorerst vom Bezirksamt zurückgestellt worden.

13. Welche einzelnen Dienststellen und städtischen Einrichtungen waren seit dem Verkauf des Grundstücks am 19.04.2012 wann genau und mit jeweils welcher Fragestellung mit der weiteren Nutzung des Grundstücks An der Alsterschleife 16 – 20 befasst?

Seit Verkauf des Grundstücks am 19. April 2012 sind durch das zuständige Bezirksamt (WBZ) folgende Dienststellen beteiligt worden:

19.04.2012	Kulturbehörde – Denkmalschutzamt	Mitteilung über die Umbaupläne
19.06.2012	Bezirksamt Wandsbek – Stadt- und Landschaftsplanung	Beteiligung am Verfahren zwecks Klärung, ob sich das Vorhaben einfügt
10.07.2012	Bezirksamt Wandsbek, WBZ, Servicezentrum Naturschutz	Stellungnahme zum Baumbestand
10.07.2012	Bezirksamt Wandsbek, Management des öffentlichen Raums	Zufahrt
06.11.2012	Bezirksamt Wandsbek, Rechtsamt	Nachbarwiderspruch
17.07.2013	Bezirksamt Wandsbek – Stadt- und Landschaftsplanung	Beteiligung am Verfahren zwecks Klärung, ob sich das Vorhaben einfügt
17.07.2013	Bezirksamt Wandsbek, Management des öffentlichen Raums	Zufahrt
17.07.2013	Bezirksamt Wandsbek, WBZ, Servicezentrum Naturschutz	Stellungnahme zum Baumbestand
23.10.2013	Bezirksamt Wandsbek – Stadt- und Landschaftsplanung	Abhilfe Bauherrenwiderspruch?
17.02.2014	Bezirksamt Wandsbek, WBZ, Servicezentrum Naturschutz	Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestands und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) zum Roden der Hecke
07.02.2014	Bezirksamt Wandsbek – Stadt- und Landschaftsplanung	Beteiligung am Verfahren zwecks Klärung, ob sich das Vorhaben einfügt. Werden die in den Vorbescheidsverfahren definierten Anforderungen der Stadtplanung eingehalten?