

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 01.03.19

und Antwort des Senats

Betr.: Massive Baupläne für die Alte Dorfstraße – Was passiert in Ohlstedts Ortsmitte und warum werden Fragen dazu unvollständig beantwortet?

In Wohldorf-Ohlstedt wird derzeit die Bebauung auf dem Grundstück des eingeschossigen früheren Haspa-Gebäudes an der Ecke Alte Dorfstraße/ Brunskrogweg intensiv diskutiert. Diese Ecklage hat für den städtebaulichen Charakter des Ohlstedter Zentrums eine große Bedeutung. Zudem befindet sich an dieser Stelle bislang eines der wenigen Geschäftshäuser im Stadtteil mit Ladengeschäften und Arztpraxen für die örtliche Nahversorgung. Offenbar ist nun an dieser Stelle eine massive Wohnbebauung geplant, die deutlich von dem seit 2006 geltenden Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 17 abweicht. In einer Mitteilung des Bezirksamtes an die Bezirksversammlung Wandsbek vom 2. Januar 2019 berichtet das Bezirksamt von einem „engen Austausch mit dem Investor“.

In der Antwort auf die Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 21/16257 wird über den Inhalt und die Prüfung von zwei Vorbescheidsanträgen für diese Fläche berichtet. Fast zeitgleich berichtete jedoch das zuständige Bezirksamt im Regionalausschuss Walddörfer am 21.02.2019 von drei Vorbescheidsanträgen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Zum Vorbescheidsantrag vom 4. August 2016 und dem Vorbescheid vom 19. Oktober 2016, geändert mit Vorbescheid vom 3. April 2018 (Flurstück 53, Alte Dorfstraße 10):

Für das Flurstück 53 (Alte Dorfstraße 10) hat der Bauherr am 4. August 2016 beim zuständigen Bezirksamt einen Vorbescheidsantrag für den Neubau von drei Wohnhäusern mit je fünf Wohnungen und Tiefgarage (insgesamt 15 Wohneinheiten) gestellt. Am 19. Oktober 2016 hat das zuständige Bezirksamt dem Bauherrn einen Vorbescheid erteilt, der in der Drs. 21/16257 nicht genannt wurde. Die Fragestellung wurde unter Würdigung der Vorbemerkung so verstanden, dass nach aktuellen Vorgängen gefragt sei.

In dem Vorbescheid vom 19. Oktober 2016 wurde die planungsrechtliche Ausnahme für das Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen unter der Bedingung erteilt, dass die faktischen Baufluchten der Nachbargebäude eingehalten werden. Weitere planungsrechtliche Befreiungen hat das zuständige Bezirksamt nicht erteilt. Am 3. April 2018 wurde der Vorbescheid vom zuständigen Bezirksamt dahin gehend ergänzt, als dass darin deutlich klargestellt wurde, dass lediglich die Ausnahme für das Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen erteilt wurde und das Entscheidungen weiterer Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Zum Vorbescheidsantrag vom 12. Juni 2018 (Flurstück 53, Alte Dorfstraße 10):

Dem zuständigen Bezirksamt liegt seit dem 12. Juni 2018 vom selben Bauherrn ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 13 Eigentumswohnungen und sechs Stadthäusern mit Tiefgarage vor.

Zum Vorbescheidsantrag vom 12. Februar 2019 (Flurstück 53 sowie Teile des Flurstücks 1907, Alte Dorfstraße 10):

Gleichfalls liegt dem Bezirksamt seit dem 12. Februar 2019 vom selben Bauherrn ein Vorbescheidsantrag für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 Eigentumswohnungen, drei Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage vor.

Der Antrag betrifft überwiegend das Flurstück 53 sowie Teile des Flurstücks 1907. Aufgrund eines Büroversehens wurde das Flurstück 1907 in der Drs. 21/16257 nicht genannt.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Wurde für das Flurstück 53 in Ohlstedt bereits im Oktober 2016 ein Vorbescheid erteilt?*

Wenn ja, warum genau wird dieser Vorbescheid in der Antwort in Drs. 21/16257 nicht genannt?

Siehe Vorbemerkung.

2. *Wann genau wurde der Vorbescheidsantrag für den im Oktober 2016 erteilten Vorbescheid mit welchem Inhalt gestellt? Welche Stellen waren im Einzelnen mit welchen Fragestellungen am Genehmigungsverfahren beteiligt?*

Genehmigungsverfahren	Beteiligte Stellen	Fragestellung
Vorbescheidsantrag vom 4. August 2016	Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung	Beteiligt aufgrund beantragter planungsrechtlicher Ausnahmen und Befreiungen (Grundflächenzahl, Baugrenzen).
	Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes	Beteiligt aufgrund § 18 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) (Überfahrten) und § 26 HWG (Höhenanweisung).

3. *Wann fand vor Erteilung des Vorbescheides im Oktober 2016 eine Nachbarbeteiligung statt? Aus welchen Gründen fand gegebenenfalls keine Nachbarbeteiligung statt?*

Vor Erteilung des Vorbescheides im Oktober 2016 fand keine Nachbarbeteiligung statt. Die beantragten Abweichungstatbestände hat das zuständige Bezirksamt als nicht nachbarrelevant beurteilt.

4. *Welche Ausnahmen und Befreiungen wurden mit dem Vorbescheid vom Oktober 2016 und gegebenenfalls weiteren Folgebescheiden dazu im Einzelnen genehmigt oder in Aussicht gestellt? Aus welchen Gründen wurden diese Ausnahmen und Befreiungen genehmigt oder in Aussicht gestellt?*
5. *Betrifft der in der Drs. 21/16257 genannte Vorbescheidsantrag vom 12.02.2019 ausschließlich das Flurstück 53?*

Wenn nein, welche weiteren Flurstücke sind Gegenstand des Vorbescheidsantrags und warum werden diese in der Drs. 21/16257 nicht genannt?

Siehe Vorbemerkung.

6. *In der Antwort zu Frage 2. der Drs. 21/16257 heißt es, dass mit den Vorbescheidsanträgen jeweils eine „Befreiung für die Zulassung von vier statt drei Vollgeschossen“ beantragt wurde.*

6.1. *Ist es zutreffend, dass an der entsprechenden Stelle der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 17 unter anderem die Festsetzung „WA Ilo“ vorgibt?*

6.2. *Bedeutet die Festsetzung „WA Ilo“ aus Sicht der zuständigen Stellen drei Vollgeschosse?*

Wenn ja, warum?

Der Bauherr hatte eine Befreiung beantragt, die davon ausging, dass drei Geschosse zulässig seien. Das festgesetzte Maß beträgt jedoch zwei Vollgeschosse, sodass die Formulierung im Antrag des Bauherrn (von drei auf vier Vollgeschosse) unzutreffend war.

6.3. *Ist aus Sicht der zuständigen Stellen hier eine Bebauung mit drei Vollgeschossen genehmigungsfähig?*

Wenn ja, aus welchen Gründen im Einzelnen?

Die Prüfungen im zuständigen Bezirksamt sind noch nicht abgeschlossen.

7. *In der Antwort zu Frage 8. der Drs. 21/16257 heißt es, dass „aktuell“ keine Planungen oder Prüfungen zur Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Wohldorf-Ohlstedt 17 in diesem Bereich durchgeführt werden.*

7.1. *Gab es Überlegungen oder Prüfungen bezüglich einer Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle?*

Wenn ja, wann und aus welchen Gründen? Mit welchem Ergebnis wurden diese Überlegungen oder Prüfungen abgeschlossen?

Nein.

7.2. *Inwiefern wurde im Austausch mit Grundeigentümern beziehungsweise Investoren die Möglichkeit einer Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle erwogen?*

7.3. *Inwiefern wurde im Austausch zwischen Bezirk und Fachbehörden die Möglichkeit einer Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle erwogen?*

Entfällt.

8. *Wie viele Bau- und Vorbescheidsanträge wurden insgesamt seit 2011 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohldorf-Ohlstedt 17 gestellt? In wie vielen Fällen davon wurden Befreiungen von der vorgegebenen Geschossigkeit erteilt? In wie vielen Fällen wurden Befreiungen von der Anzahl der vorgegebenen Wohneinheiten erteilt? In wie vielen Fällen wurden Befreiungen von den vorgegebenen Baugrenzen erteilt?*

Eine Auswertung im Sinne der Fragestellung ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich, da hierzu für jedes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (150 ha) eine Auswertung erfolgen müsste.