

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 02.12.22

und Antwort des Senats

Betr.: Parksituation im Volksdorfer Ortskern – fallen 184 zentrale Stellplätze im Parkhaus in der Straße Uppenhof weg? (4)

Einleitung für die Fragen:

Das private Parkhaus „Weiße Rose“ in der Straße Uppenhof hat eine wichtige Funktion für die Parksituation im Volksdorfer Ortskern. Es wurde zusammen mit der Bebauung des Geschäftszentrums im Volksdorfer Ortskern in den Siebzigerjahren auf Basis des Bebauungsplans Volksdorf 17 errichtet. Nach den Angaben in der Drs. 21/220 befinden sich insgesamt 184 Stellplätze in dem Parkhaus, davon sind 66 öffentlich verfügbar.

In der Drs. 22/7602 hat der Senat ausgeführt, dass alle 184 Stellplätze bislang dem Nachweis erforderlicher Stellplätze für andere Grundstücke im Volksdorfer Ortskern dienen. Hierfür wurden entsprechende Baulasten eingetragen. Trotzdem prüft das Bezirksamt derzeit einen Vorbescheidsantrag, anstelle des Parkhauses zwei Wohn- und Geschäftshäuser zu errichten. In der Drs. 22/8712 führt der Senat aus, dass eine Neuermittlung des Stellplatzbedarfs in diesem Zusammenhang lediglich 64 notwendige Stellplätze ergeben hat.

Ich frage den Senat:

Frage 1: *Wie ist der genaue Sachstand der Prüfung des Vorbescheidsantrags für das Grundstück Uppenhof 8?*

Antwort zu Frage 1:

Der Antrag auf Vorbescheid nach § 63 Hamburgische Bauordnung (HBauO) befindet sich in der Prüfung. Eine Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit steht noch aus.

Frage 2: *Welche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden für das Grundstück im Einzelnen beantragt?*

Antwort zu Frage 2:

Insgesamt wurden fünf Befreiungen beantragt.

1. Befreiung nach § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB) von der festgesetzten Art der Nutzung Gewerbe mit der Konkretisierung in § 2 Absatz 2 zum Bebauungsplan, nämlich Handwerksbetriebe im Erdgeschoss und Garagengeschosse in den Obergeschossen durch die Errichtung zweier Wohn- und Geschäftshäuser mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Erd- und Obergeschossen.
2. Befreiung nach § 31 (2) BauGB für das Abweichen von der im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise „geschlossen“.
3. Befreiung nach § 31 (2) BauGB für das Überschreiten der nördlichen Baulinie durch die Errichtung des Gebäudes und der Terrassen (Block A) um bis zu 5 m auf einer Länge von circa 28,3 m, sowie die Überschreitung der südlichen Baulinie durch die

Errichtung des Gebäudes und der Terrassen (Block B) um bis zu 0,5 m auf einer Länge von circa 3,7 m.

4. Befreiung nach § 31 (2) BauGB für das Überschreiten der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von 10 m um 3,0 m auf 13,0 m.
5. Befreiung nach § 31 (3) BauGB von der festgesetzten Art der Nutzung Gewerbe mit der Konkretisierung in § 2 Absatz 2 zum Bebauungsplan, nämlich Handwerksbetriebe im Erdgeschoss und Garagengeschosse in den Obergeschossen durch die Errichtung zweier Wohn- und Geschäftshäuser mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Erd- und Obergeschossen.

Frage 3: *Halten die zuständigen Stellen die mit dem Antrag verbundenen Abweichungen vom Bebauungsplan für genehmigungsfähig?
Wenn ja, warum im Einzelnen?*

Antwort zu Frage 3:

Über die Befreiungen wurde noch nicht abschließend entschieden.

Frage 4: *Wie viele der gemäß Drs. 22/8712 an dieser Stelle geplanten 18 Wohneinheiten sind als öffentlich geförderte Mietwohnungen vorgesehen?*

Antwort zu Frage 4:

Es sind keine öffentlich geförderten Mietwohnungen vorgesehen.

Frage 5: *Wurden im Zuge der Prüfung des Vorbescheidsantrags angrenzende Anlieger im Zuge der nachbarlichen Belange beteiligt?
Wenn ja, wann und in welcher Form?
Wenn nein, warum nicht?*

Antwort zu Frage 5:

Eine Nachbarbeteiligung fand nicht statt, da die nachbarlichen Interessen durch das geplante Bauvorhaben gewahrt bleiben.

Frage 6: *Inwiefern wurde geprüft, ob der beantragte Wohnungsbau zu Konflikten mit den Gleisanlagen der HOCHBAHN in unmittelbarer Nähe führt? Werden aufgrund der damit verbundenen Lärm- und Schallemissionen besondere Auflagen für den Wohnungsbau mit dem Vorbescheid festgelegt?*

Antwort zu Frage 6:

Diese Fragestellung ist nicht Bestandteil des Vorbescheidsantrags und kann daher erst zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.

Frage 7: *Wie wird sichergestellt, dass die angrenzende Wohnbebauung (Groten Hoff 18 bis 20) bei der Genehmigung einer vom Bebauungsplan abweichenden Bebauung vor zusätzlichen Lärmemissionen geschützt wird?*

Antwort zu Frage 7:

Diese Fragestellung ist nicht Bestandteil des Vorbescheidsantrags und kann daher erst zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.

Frage 8: *Haben sich die zuständigen Stellen inzwischen abschließend damit befasst, ob die vom Bauherrn ermittelten 64 Stellplätze für den Nachweis notwendiger Stellplätze im angrenzenden Ortskern ausreichend sind?
Wenn ja, mit welchem Ergebnis aus welchen Gründen?
Wenn nein, warum nicht und wann wird damit gerechnet?*

Antwort zu Frage 8:

Siehe Drs. 22/8712 und 22/9334. Die Neuermittlung der Stellplätze erfolgte auf Grundlage der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ und der aktuell tatsächlich vorhandenen Nutzungen auf den baulastbegünstigten Flurstücken. Sie ergab 64 notwendige Stellplätze. Dabei wurde für Fachgeschäfte ein Stellplatz je 75 m² angesetzt, für Praxen und Büros ein Stellplatz je 80 m², für Gaststätten ein Stellplatz je zehn Sitzplätze und für den Lebensmittel-Einzelhandel ein Stellplatz je 50 m².

Frage 9: *Wie teilt sich die ermittelte Anzahl von 64 Stellplätzen auf die einzelnen Flurstücke und Nutzungen auf, für die derzeit Baulasten auf dem Grundstück Uppenhof 8 eingetragen sind?*

Antwort zu Frage 9:

64 Stellplätze für Kfz für die Flurstücke 5155, 5156, 5158, 5159 und 5160 werden in der Tiefgarage des Neubaus hergestellt werden.

Tabelle

Flurstück	Block	Geschoss	Nutzung	Anzahl Stellplätze
5155	B	Erdgeschoss	Kosmetikstudio, Einzelhandel Textil, Einzelhandel Dekoration	3
5156	C	Erdgeschoss	3x Einzelhandel Textil, Friseur, Einzelhandel Sport, Juwelier, Fußpflege, Einzelhandel Gold, Einzelhandel Tee, Einzelhandel Lebensmittel	45
		1. OG	Physiotherapie, Arzt Neurologie, Nachhilfeunterricht	
		2. OG	2x Physiotherapie, Arzt allgemein, Arzt HNO, Arzt Naturheilkunde, Augenarzt	
		3. OG	Arzt Kieferchirurg, Arzt Dermatologe, Arzt Zahnarzt, Nachhilfeunterricht	
5160	D	Erdgeschoss	Reisebüro, Einzelhandel Lebensmittel, Apotheke, Praxis Hebamme, Restaurant	15
		Kellergeschoss	Restaurant	
5158, 5159	E	Erdgeschoss	Buchhandlung, Drogerie, Einzelhandel Telekommunikation, Einzelhandel Floristik, Einzelhandel allgemein, Einzelhandel Optik/Hörgeräte	1