

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 09.01.23

und Antwort des Senats

Betr.: Parksituation im Volksdorfer Ortskern – fallen 184 zentrale Stellplätze im Parkhaus in der Straße Uppenhof weg? (5)

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. Aus den Antworten des Senats in Drs. 22/10319 geht zudem hervor, dass es für die Neubauten zahlreiche Befreiungen vom Bebauungsplan geben soll.

Ich frage den Senat:

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

Antwort zu Frage 1:

Siehe Drs. 22/10319.

Frage 2: *Warum genau werden die nachbarlichen Interessen aus Sicht der Verwaltung durch das geplante Bauvorhaben gewahrt?*

Antwort zu Frage 2:

Das nachbarliche Rücksichtnahmegebot wird nicht verletzt. Von der geplanten Wohnbebauung mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (Büros und Praxen, das heißt wohnähnliche Nutzungen) gehen keine Störungen aus, die größer sind als bei einer plangemäßen Bebauung mit Gewerbe mit Handwerksbetrieben im Erdgeschoss und Garagen geschossen in den Obergeschossen. Nachteilige Auswirkungen auf die Nutzungen der angrenzenden Grundstücke sind nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entfalten keine nachbarschützende Wirkung.

Frage 3: *Ist im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes nicht gerade in § 31 Absatz 3 BauGB die Würdigung nachbarlicher Interessen bei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans besonders verankert worden? Wie wird dies an dieser Stelle berücksichtigt?*

Antwort zu Frage 3:

Es wurde durch das zuständige Bezirksamt geprüft, ob gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen wird und ob die Festsetzungen des Bebauungsplans nachbarschützende Wirkung entfalten. Beides ist nicht der Fall.

Frage 4: *Führt der beantragte Verzicht auf eine geschlossene Bauweise an dieser Stelle zu negativen Auswirkungen durch höhere Lärmemissionen für die angrenzende Wohnbebauung?*

Wenn nein, wie wurde dies ermittelt?

Antwort zu Frage 4:

Diese Fragestellung ist nicht Bestandteil des Vorbescheidsverfahrens und muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Zudem sieht der Bebauungsplan in der Begründung die festgesetzte geschlossene Bebauung nicht als Lärmschutzmaßnahme vor.

Frage 5: *Laut der in Drs. 22/10319 angegebenen Aufteilung der Stellplatzzuordnung entfällt auf den Block E (ehemalige Flurstücke 5158/5159) statt bislang 27 Stellplätze nur noch lediglich ein Stellplatz. Wie viele Stellplätze sind für diesen Block insgesamt notwendig und an welcher anderen Stelle werden diese Stellplätze nachgewiesen?*

Antwort zu Frage 5:

Von den ehemals 27 notwendigen Stellplätzen für Block E, die derzeit per Baulast im Parkhaus gesichert sind, werden nach Neuberechnung zukünftig noch 18 Stellplätze erforderlich sein. 17 davon können in der bereits vorhandenen Tiefgarage unter Block E auf demselben Grundstück nachgewiesen werden. Somit kann für Block E nach Neuberechnung nur ein Stellplatz nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden und müsste folglich per Baulast in der neuen Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück gesichert werden.

Frage 6: *Gemäß den Vorgaben zur Ermittlung notwendiger Stellplätze sollen die Stellplätze für Verkaufsstätten und Restaurants zu 75 bis 90 Prozent für Besucher zur Verfügung stehen. Ist dies bei der beantragten Neubebauung Uppenhof 8 tatsächlich gewährleistet?*

Antwort zu Frage 6:

Diese Frage war nicht Gegenstand des Vorbescheidsverfahrens.

Frage 7: *Werden bei der beantragten Neubebauung Uppenhof 8 weiterhin Parkplätze für die Besucher des angrenzenden Geschäftszentrums zur Verfügung stehen?*

Antwort zu Frage 7:

Inwieweit die überzähligen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage, die nicht über Baulast für den Bestand gesichert werden beziehungsweise für den Neubau erforderlich sind, für Besucherinnen und Besucher zur Verfügung stehen, liegt im Ermessen des Eigentümers und ist nicht Bestandteil des Vorbescheidsverfahrens.

Frage 8: *Ist die ausschließlich vorgesehene Dauervermietung der geplanten Stellplätze in der Tiefgarage Uppenhof 8 zulässig für den Nachweis von Besucherparkplätzen für das angrenzende Geschäftszentrum einschließlich der vorhandenen Läden mit hoher Besucherfrequenz?*

Frage 9: *Gemäß § 48 Absatz 3 HBauO dürften notwendige Stellplätze „nicht für andere als den dafür vorgesehenen Zweck benutzt werden.“ Ist diese Vorgabe erfüllt, wenn die ermittelten Stellplätze für Verkaufsstätten, Restaurants und Praxen ausschließlich zur Dauervermietung angeboten werden?*

Wenn ja, warum?

Antwort zu Fragen 8 und 9:

Die notwendigen und per Baulast gesicherten Stellplätze sind den Benutzerinnen beziehungsweise Benutzern und Besucherinnen beziehungsweise Besuchern derjenigen Nutzungseinheit zur Verfügung zu stellen, die die Stellplatzpflicht ausgelöst hat.

Frage 10: *Ist bei den derzeit auf dem Grundstück Uppenhof 8 eingetragenen Baulasten ausdrücklich festgelegt, dass es sich bei der Stellplatzverpflichtung auch um Besucherstellplätze handelt?*

Antwort zu Frage 10:

Ja.

Frage 11: *Besteht aus Sicht der zuständigen Stellen ein öffentliches Interesse daran, auf die jetzige Baulast ganz oder teilweise zu verzichten, obwohl keine Änderung der baulichen Anlagen oder Nutzungen auf den durch die Baulast begünstigten Grundstücken geplant ist?
Wenn ja, warum?*

Antwort zu Frage 11:

Ja. Dieses öffentliche Interesse besteht, da sich das Mobilitätsverhalten seit 1976 geändert hat und auch in Zukunft weiter ändern wird. Diesem Umstand trägt auch der Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis (notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze) BPD 2022-2 Rechnung, siehe [https://www.hamburg.de/contentblob/16014172/49ae19aeb36b0dbafdf766b8a90f2e/data/bpd-2022-2-mobilitaetsnachweis-notw-stell-und-fahrradplaetze\).pdf](https://www.hamburg.de/contentblob/16014172/49ae19aeb36b0dbafdf766b8a90f2e/data/bpd-2022-2-mobilitaetsnachweis-notw-stell-und-fahrradplaetze).pdf). Durch eine Anpassung eröffnet sich die Möglichkeit, auf dieser Fläche neben den notwendigen Stellplätzen auch Wohnungsbau zu realisieren und somit auch ein weiteres öffentliches Interesse zu bedienen.

Frage 12: *Hat die Neuermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für diverse Grundstücke im Volksdorfer Ortskern auch zu einer Neuermittlung der Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze für diese Nutzungen geführt?
Wenn ja, wie viele zusätzliche Fahrradstellplätze sind erforderlich und auf welchen Grundstücken werden sie im Einzelnen errichtet?
Wenn nein, warum nicht?*

Antwort zu Frage 12:

Die Fahrradstellplätze sind nicht per Baulast in dem bestehenden Parkhaus gesichert. Außerdem fand bei der Neuberechnung nach dem BPD 2022-2 der erforderlichen Stellplätze keinerlei Reduzierung gemäß BPD 2022-2 Punkt 4.3 statt, woraus möglicherweise ein erhöhter Bedarf an Fahrradstellplätzen erwachsen wäre.

Frage 13: *Führt der geplante Neubau Uppenhof 8 zu einer Verlagerung des Grundstück anfährenden Verkehrs auf die Einbahnstraße Groten Hoff? Wie wird dies aus Sicht der zuständigen Stellen beurteilt?*

Antwort zu Frage 13:

Die mit dem Vorbescheidsantrag eingereichte Planung sieht derzeit eine getrennte Ein- und Ausfahrt zum Groten Hoff beziehungsweise zum nördlich des Grundstücks gelegenen Appendix Uppenhof vor, die von dem zuständigen Bezirksamt als genehmigungsfähig angesehen wird.