

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Anne Krischok (SPD) vom 30.06.10

und Antwort des Senats

Betr.: Bebauung auf der „Sichelfläche“ am Elbhing: Existieren Zusagen, die dem Investor eine höhere Bebauung zusagen, als diese im B-Plan festgelegt ist?

In den letzten Monaten bewegte ein Bauvorhaben auf der sogenannten Sichelfläche an der Straße Neumühlen in Ottensen das Interesse der Öffentlichkeit: Die AUG. PRIEN Immobilien - Gesellschaft für Projektentwicklung mbH plant auf dem oben genannten Grundstück am Elbhing ein Hochhaus, das ursprünglich die Bebauung der Elbchaussee um 30 Meter überragen soll.

Am 21.04.2010 hatte der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona eine öffentliche Anhörung zur Neubebauung der sogenannten Sichelfläche an der Straße Neumühlen in Ottensen veranstaltet. Hier sprach sich die Mehrheit gegen die Pläne des Bauunternehmens PRIEN aus. Diese sahen unmittelbar nördlich des jüngst restaurierten Kaispeichers D drei Gebäude vor, von denen eines – die im Volksmund sogenannte Laterne – circa 60 Meter hoch werden sollte.

Dies wäre laut des derzeit geltenden Bebauungsplans Ottensen 2 jedoch nicht möglich: Dieser erlaubt eine maximale Höhe von 28,5 Metern und eine Bruttogeschossfläche (BGF) – welche quasi die Masse der Bauten bestimmt – in Höhe von 12.000 Quadratmetern. Kaum jemand in Altona wünscht sich einen derart starken Eingriff in den Elbblick. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger sprachen sich in der oben genannten öffentlichen Anhörung für einen uneingeschränkten Blick aus dem Donnerspark aus.

Daher frage ich den Senat:

1.) *Sind bezüglich des derzeit gültigen Bebauungsplans Änderungen geplant?*

Wenn ja, welche? Bitte ausführen.

Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona hat in seiner Sitzung am 2. Juni 2010 beschlossen, den Bebauungsplan Ottensen 2/Othmarschen 31/Altona-Altstadt 48 nicht zu ändern.

2.) *Welche Gutachten sind den zuständigen Behörden zur sogenannten Sichelfläche bekannt? Wer hat diese erstellt und zu welchen Ergebnissen kommen diese? Bitte erläutern sowie etwaige unterschiedliche Ergebnisse erläutern.*

Im Jahr 2007 fand ein beschränkter, einstufiger, hochbaulicher Realisierungswettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs mit 15 Teilnehmern statt. Der Entwurf des Preisträgers sieht vier Baukörper mit circa 16.653 m² Bruttogeschossfläche mit Wohnungen und Büros vor.

- 3.) *Wann wurde das Gelände der sogenannten Sichelfläche an der Straße Neumühlen in Ottensen von der AUG. PRIEN Immobilien - Gesellschaft für Projektentwicklung mbH erworben?*

Die Beurkundung über den Verkauf des Grundstücks „Sichelfläche“ ist am 27. November 2007 erfolgt.

- 4.) *Für welchen Kaufpreis?*

Der Kaufpreis wird nach der tatsächlich errichteten Geschossfläche ermittelt. Der Wert der Geschossfläche ist abhängig von der jeweiligen Nutzung. Dabei wird bei der Wohnnutzung zwischen „mit Elbblick“ und „ohne „Elbblick“ unterschieden.

Die jeweiligen Werte der unterschiedlichen Nutzungen sind vertraglich festgeschrieben.

Im Übrigen äußert sich der Senat im Hinblick auf seine Verhandlungsposition grundsätzlich nicht zu Kaufpreisen von Grundstücken.

- 5.) *Wer war der vorherige Besitzer?*

Eigentümerin war die Freie und Hansestadt Hamburg.

- 6.) *Wie lautet die Empfehlung der städtebaulichen Jury bezüglich der Gestaltung und des Volumens zu der zu erstellenden Bruttogeschossfläche?*

Die Kernsätze aus dem Preisgerichtsprotokoll zum Siegerentwurf lauten: „Die gelungene Anordnung der drei östlichen Baukörper wird durch die Stellung und Formensprache des westlichen Gebäudes stark gestört. Im Rahmen der Oberstadt-Unterstadt-Problematik (Blickbeziehung vom Heinepark) erscheint eine Reduzierung der Höhe des Bürogebäudes um ein Geschoss wünschenswert.“

Ein Hochhaus im Westen war nicht Teil des prämierten Entwurfes.

- 7.) *Inwieweit ist das Bezirksamt an die Empfehlung der Jury gebunden? Bitte ausführen.*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Ottensen 2/Othmarschen 31/Altona-Altstadt 48 werden durch das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs von 2007 nicht berührt.

- 8.) *Hat es sich bei der oben genannten Anhörung um eine Diskussion im Rahmen eines Planverfahrens gehandelt oder könnte diese nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als eine solche interpretiert werden?*

Wenn ja, warum?

Wenn nein, warum nicht? Bitte ausführen.

Die öffentliche Anhörung am 24. April 2010 wurde nach der Geschäftsordnung der Bezirksversammlung und nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs veranstaltet.

- 9.) *Hat der Käufer des Grundstücks beim Kauf die Zusage bekommen, mehr als die im B-Plan ausgewiesene Geschosshöhe genehmigt zu bekommen?*

Wenn ja, wie viel und mit welcher Begründung?

Nein.

- 10.) *Besteht also ein Rechtsanspruch des Investors, der den Bezirk zwingt, den B-Plan zu ändern?*

Ein Rechtsanspruch auf Änderung eines Bebauungsplans besteht nicht. Die Entscheidung, einen Bebauungsplan zu ändern, obliegt allein der Bezirksversammlung und ihren Ausschüssen.