



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Bezirksversammlung

- öffentlich -

Kleine Anfrage gem. § 24 BezVG Fraktion DIE LINKE	Drucksachen-Nr.: 21-3008 Datum: 19.05.2022
---	--

Beratungsfolge		Datum
	Gremium	

Nachgefragt: Aus Verfall wird Luxusbau trotz Erhaltungssatzung?! II

Sachverhalt:

29.04.2022
Lfd. Nr. 168 (21)

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG der Mitglieder der Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mikey Kleinert und Peter Gutzeit (Fraktion DIE LINKE)

Nachgefragt: Aus Verfall wird Luxusbau trotz Erhaltungssatzung?! II

Die Kleine Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Vor dem Hintergrund der kleinen Anfrage mit der laufenden Nummer 166 (21) fragen wir die Verwaltung:

1. Lagen der Verwaltung seit dem Bauantrag vom 11.04.2019 weitere Bauanträge für das Gebäude vor?
Wenn ja, mit welchen Titeln?

Nein, es lagen keine weiteren Bauanträge vor.

2. Wurden alle weiteren Bauanträge dem zuständigen Ausschuss vorgestellt?

Es gab keine weiteren Bauanträge.

3. Wann wurde das Gebäude letztlich abgerissen?

Baubeginn für den Abbruch wurde im September 2020 angezeigt.

4. Im Gebiet einer sozialen Erhaltungssatzung sind Abgeschlossenheitserklärungen genehmigungspflichtig. Sie ist zu versagen, wenn sie dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung widerspricht. Eine Genehmigung ist gem. § 172 Abs. 4 S. 2 und S. 3 Nr. 2 - 6 BauGB unter bestimmten Gründen zu erteilen.
a) Wurde eine Abgeschlossenheitserklärung für das Gebäude beantragt? Wenn ja, wann?

Am 19.10.2020 wurde eine Abgeschlossenheitserklärung beantragt.
Eine Änderung am 20.01.2022 durch den neuen Eigentümer.

- b) Wenn eine Abgeschlossenheitserklärung beantragt wurde, wurde die Genehmigung dafür erteilt? Wenn ja, welche Voraussetzungen mussten erfüllt werden und welche Voraussetzungen waren erfüllt?

Die Abgeschlossenheitserklärung und die Änderung wurden erteilt.
Die Voraussetzungen werden auf dem Merkblatt der FHH genannt:
<http://fhh1.hamburg.de/Dibis/form/pdf/BA-6220-1.pdf>

Ergänzend erläutert der Bauprüfdienst 2/2003 (BPD Abgeschlossenheitsbescheinigung) das Vorgehen. Ein Auszug zu Ziffer 4.1, Seite 3:

(...) Ob die zu teilenden Einheiten sondereigentumsfähig im Sinne des WEG sind, hat nicht die Bauprüfdienststelle, sondern das Grundbuchamt im Rahmen des grundbuchrechtlichen Teilungsverfahrens zu beurteilen. Die Bauprüfdienststelle prüft lediglich, ob die vom Antragsteller zur Bildung von Sondereigentum vorgesehenen Einheiten in sich abgeschlossen sind. Kommt sie zu diesem Ergebnis, hat sie die Abgeschlossenheitsbescheinigung wie beantragt zu erteilen (...)

<https://www.hamburg.de/contentblob/14569086/5ff5982400eae51e89f8bd730f223f84/data/bpd-2003-2-abgeschlossenheitsbescheinigung-nach-dem-wohnungseigentumsges-.pdf>

5. Aus der kleinen Anfrage mit der laufenden Nummer 166 (21) geht hervor, dass die Verwaltung eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für das Überschreiten der zulässigen Zahl von 4 Vollgeschossen um 2 Vollgeschosse auf insgesamt 6 Vollgeschosse erteilt hat.
a) In der Antwort steht, dass für die Befreiung Bedingungen gestellt worden. Welche Bedingungen wurden gestellt?

Die Bedingung lautet:

Im Erdgeschoss ist eine im Wohngebiet nach BPVO zulässige gewerbliche Nutzung vorzusehen. Die Dachflächen sind als Gründächer mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm herzustellen.

- b) War das Ermessen der Verwaltung bei der Entscheidung für die oben genannte Befreiung auf null reduziert? Wenn ja, warum? Wenn nein, hätte die Verwaltung das Überschreiten der zulässigen Zahl an Vollgeschossen ablehnen können?

Die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31(2) BauGB lagen vor. Somit konnte die Befreiung erteilt werden.

6. Aus der kleinen Anfrage mit der laufenden Nummer 166 (21) geht hervor, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des Vorkaufsrechts nicht erfüllt waren. Die Osterstraße 162 liegt in Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen Süd, die seit dem 19.02.2018 in Kraft getreten ist. In dem Gebiet ist dementsprechend das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 S. 4 BauGB anwendbar. § 26 BauGB regelt welche Gründe das Ausüben des Vorkaufsrechts ausschließen.
Welche Voraussetzungen für die Anwendung des Vorkaufsrechts waren nicht erfüllt?

Da es sich um ein unbebautes Grundstück gehandelt hat, war keine schützenswerte Wohnbevölkerung vorhanden. Der Abbruchantrag wurde vor Erlass der Soz. ErhVO genehmigt und somit außerhalb der Einflussphäre dieser VO.

Petition/Beschluss:

ohne

Anlage/n:

keine