



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Antrag öffentlich CDU-Fraktion	Drucksachen-Nr.: 20-1840
	Datum: 27.11.2018
	Aktenzeichen:

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
	Bezirksversammlung Bergedorf	29.11.2018

Zukunft des Bergedorfer Tors nicht verschlafen

Sachverhalt:

Antrag des BAbg. Noetzel und Fraktion der CDU

Die Bezirksversammlung hat sich mehrheitlich für den Bebauungsplan Bergedorfer Tor entschieden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung direkt an der Bergedorfer Straße, zwischen dem CCB und den zukünftigen Stuhrohrquartier. Die angestrebte bauliche Dichte ist so in Bergedorf einmalig. Das Projekt ist in Bergedorf umstritten.

Im Stuhrohrquartier wurde eine ähnliche Geschossflächenzahl angestrebt. Hiergegen hat sich in der Bergedorfer Öffentlichkeit erheblicher Widerstand geregt. Die geplante bauliche Dichte würde durch ein Bürgerbegehren reduziert und in einem gemeinsamen Kompromiss wurde eine max. Geschossflächenzahl von 2,20 festgelegt. Damit weicht die zukünftige Geschossflächenzahl des Stuhrohrquartieres erheblich von der Geschossflächenzahl des Bergedorfer Tores ab. Rechtlich ist dieser Zustand grundsätzlich nicht zu beanstanden.

Die politische Entscheidung bzgl. des Stuhrohrquartiers wurde im Vorfeld mit beispielhaftem Aufwand öffentlich geführt. Vielleicht ist auch diesem Umstand zuzuschreiben, dass die Planung eine öffentliche Resonanz erfahren hat und durch die geäußerte Kritik nun eine Planung verfolgt wird, die nicht nur die Bergedorfer Bezirksversammlung, sondern auch die Unterstützung der breiten Öffentlichkeit, also der Bergedorferinnen und Bergedorfer, erfährt.

Das Planverfahren für das Bergedorfer Tor hat dies so nicht erfahren. Nicht wenige Bergedorferinnen und Bergedorfer haben sich im Zuge des Bürgerbegehrens bzgl. des Stuhrohrquartieres auch eine aus ihrer Sicht verbesserte Planung des Bergedorfer Tores gewünscht.

Bei dem für das Bergedorfer Tor zugrundeliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d. h., dass das Planrecht sich auf das konkrete Projekt bezieht. Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan lässt sich eben nur dieser Bebauungsplan umsetzen. Die Sicherung der Umsetzung wird mit einem Durchführungsvertrag geregelt. In diesem Vertrag ist die Frist für Baubeginn und ähnlichem geregelt. Sollten diese Fristen nicht

eingehalten werden, so regelt das Baugesetzbuch das weitere Verfahren. Das Baugesetzbuch regelt in § 12 Absatz 6 Satz 1: „Wird der Vorhabens- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben.“ Demnach ist bei Nichteinhaltung von Fristen das Regelverfahren, dass der betreffende Bebauungsplan aufgehoben wird. Von dieser Soll-Regelung (intendiertes Ermessen) kann nur in atypischen Situationen, also in besonderen Umständen abgewichen werden.

Für das Bergedorfer Tor wurde im Durchführungsvertrag vom 13. November 2015 vereinbart, dass mit den Bauarbeiten am Hochbau spätestens sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden muss. Der Durchführungsvertrag wurde am 19. Juni 2017 dahingehend geändert, dass die Arbeiten am Hochbau, also der Tiefgarage nach Abschluss der Tiefgründungen spätestens am 1. Dezember 2018 beginnen müssen. In der widerrufenen Baugenehmigung vom 16. August 2017 für die „Errichtung eines Gebäudes / einer Gebäudehülle ohne Nutzung mit Tiefgarage“ ist festgelegt worden, dass der Widerruf ausgesprochen wird, wenn die Durchführungsverpflichtung gemäß § 4 des Durchführungsvertrags vom 13.11.2015 in Verbindung mit der Änderung vom 19.06.2017 nicht eingehalten wird.

Laut der Presseberichterstattung verzögert sich die Umsetzung des Projektes Bergedorfer Tor. Als Grund wird hierfür die aktuelle Baupreisentwicklung genannt. Die aktuelle Baupreisentwicklung ist keine kurzfristige bzw. spontane Entwicklung, Vergabevorgänge sind grundsätzlich rechtssicher durchführbar. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Monaten signifikant ändert. Baupreise können somit nicht als Grundlage herangezogen werden, eine vertraglich vereinbarte Frist der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu verlängern. Sollten die Baupreise der Grund für die Verzögerung des Projektes Bergedorfer Tor sein, so kann das nicht zur Verlängerung der Durchführungsfristen herangezogen werden.

Der Durchführungsvertrag wurde jetzt offenbar ohne Beteiligung der Bezirksversammlung durch das Bezirksamt verändert, so dass die Arbeiten am Hochbau erst bis Mitte 2019 begonnen haben müssen. Durch die seitens des Vorhabenträgers öffentlich geäußerte Begründung für die Verzögerung des Projektes kann man befürchten, dass die Fristen des geänderten Durchführungsvertrages nicht eingehalten werden. Die Baupreise werden nach allen Prognosen in den nächsten Monaten eher weiter steigen.

Die Regelung des § 12 Absatz 6 BauGB soll „Planungsruinen“ bzw. „Spekulationsbebauungspläne“ verhindern. An verschiedenen Orten, auch in Hamburg, liegen Flächen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen real brach, da diese Projekte inkl. des Planwerkes gehandelt werden. Dies führt nicht nur zu einer zeitlichen Verzögerung der Projekte, mit allen negativen Folgen für das Umfeld, sondern auch zu einer Verteuerung der Projekte. Diese müssen später durch höhere Mieten kompensiert werden.

All das soll in der Bergedorfer Mitte nicht geschehen.

Petition/Beschluss:

Wir beantragen daher, die Bezirksversammlung möge beschließen:

1. Der Bezirksamtsleiter wird aufgefordert, die im Durchführungsvertrag geregelten Durchführungsfristen nicht noch einmal zu verlängern.
2. Der Bezirksamtsleiter wird aufgefordert, umgehend ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Bergedorf 112 einzuleiten, wenn absehbar ist, dass die verlängerten Durchführungsfristen durch den Vorhabenträger nicht eingehalten werden können.
3. Der Bezirksamtsleiter wird aufgefordert, für die auf der Grundlage des Bebauungsplans Bergedorf 112 bzw. dessen Vorweggenehmigungsreife erteilten widerrufenen Baugenehmigungen den Widerruf auszusprechen, wenn die verlängerten Durchführungsfristen nicht eingehalten werden.

Anlage/n:
