



BÜRGER- VEREIN
Duvenstedt / Wohldorf - Ohlstedt

■■■■■■■■■■ ■ 1. Vorsitzender

**Eingabe an den Regionalausschuss zu
Bebauungsplan WO 17 - Neuaufbau abgebranntes Haus Lottbeker Weg/Bredenbek**

13.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Basis der Berichterstattung des Hamburger Abendblatt vom 06. und 07. Juni 2019 erlaubt sich der Brügerverein, zur Causa Lottbeker Weg Stellung zu nehmen.

Als Erstes möchten wir uneingeschränkt feststellen und betonen, dass der Brand des Wohnhauses der Familie ■■■■■ eindeutig als persönliche Katastrophe zu bezeichnen ist. Und egal, wie man die Sachlage auch betrachtet, ist ein derartige Schicksalsschlag nicht einfach so hinnehmbar.

Wenn davon ausgegangen wird, dass die durch die Presse veröffentlichten Fakten richtig und vollständig sind, sollte erlaubt sein, folgendes anmerken zu dürfen:

Der gültige Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 17 aus dem Jahr 2006 sieht in der Plandarstellung auf dem betroffenen und dem Nachbar-Grundstück in Abweichung zum jetzigen Bestand Waldflächen vor. Bebauungspläne heißen im Sinn des Baugesetzbuches nicht umsonst „verbindliche Bauleitplanung“. „Verbindlich“ bedeutet hier: verbindlich für jedermann, erst recht aber für Politik auf Landes- und Lokalebene sowie für Verwaltung und öffentliche Unternehmen.

Rechtsrelevant ist aber auch, dass für diese Gebäude Bestandsschutz im Sinne der baurechtlichen Grundlagen besteht. Ferner soll für das abgebrannte Haus Denkmalschutz bestanden haben, was aber aus dem Bebauungsplan nicht hervorgeht.

Der Bürgerverein weist darauf hin, dass das betreffende Grundstück wie auch das Nachbargrundstück nicht nur als Wald ausgewiesen sind, sondern im Landschaftsschutzgebiet und innerhalb des gerade aufgestellten Biotopverbundsystem entlang der Bredenbek-Achse liegen. Außerdem grenzen - außer zur Straße hin - überall geschützte Biotope nach BNatSchG an.

D. h. die Entscheidung der Verwaltung des Bezirks (Bauprüfabteilung), bisher keine neue Baugenehmigung zu erteilen, kann aus unserer Sicht nur als eindeutig richtig bewertet werden. Es ist daher unverständlich, warum die politische Ebene (Bauprüfausschuss) eine Neubaugenehmigung an gleicher Stelle in Aussicht stellen soll.

Die Stadt Hamburg, in diesem Fall vertreten durch die SAGA, hätte das betreffende Grundstück zehn Jahre nach Verabschiedung des Bebauungsplanes lediglich als Waldgrundstück verkaufen dürfen. Im besten Fall hätte sie das bestehende Haus zeitbegrenzt vermieten oder verpachten dürfen. Auf alle Fälle müsste es schon fast als sittenwidrig bezeichnet werden, ein Grundstück zur ausschließlichen zukünftigen Nutzung als naturnaher Wald für mehr als 450.000,- € an einen Privatmenschen zu versteigern. Festgestellt werden muss, dass eine Baugenehmigung unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes rechtswidrig wäre und somit auch nicht erteilt werden dürfte. Die Bezirksverwaltung hat sich dazu eindeutig erklärt und sollte auf keinen Fall von der Politik umgestimmt werden.

Es bleibt dem Betroffenen selbstverständlich der Klageweg, der dann auch wegweisend für die Rechtsverhältnisse Bestandsschutz in der verbindlichen Bauleitplanung vs. Naturschutzrecht sein könnte.

Wenn es allgemein als nötig angesehen wird, z. B. wegen der Abwägung des besonderen Härtefalls, sich außergerichtlich zu einigen, dann müsste der private Eigentümer zumindest von der Stadt seinen vollen Kaufpreis für das Grundstück zurück erhalten und ihm bei der Suche eines äquivalenten Grundstücks geholfen werden. Alle Kosten, die nicht im Zuge einer Feuerversicherung für das Gebäude erstattet werden, insbesondere Kosten für den Denkmalschutz, würden ebenfalls erstattet. Denn es war fragwürdig bis unzulässig, dem Käufer des Hauses ggf. kostenrelevante Auflagen zum Thema Denkmalschutz zu erteilen, wenn das Gebäude im verbindlichen Bauleitplan nicht als ein solches erkennbar ist. Das Grundstück müsste dann in vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend naturnah entwickelt werden.

Politisch gäbe es noch einen denkbaren Kompromiss, der aber eine Bebauungsplan-Änderungen für die beiden Grundstücke voraussetzen würde. Wollte man trotz allem eine Baugenehmigung in Art und Umfang des abgebrannten Hauses erteilen, dürfte dies auf keinen Fall an gleicher Stelle erfolgen sondern in einem kleinstmöglichen Baufeld direkt an der Straße Lottbeker Weg. Das verbleibende Grundstück, das dann nicht der baurechtlichen Mindestgröße eines Baukörpers in Größe des abgebrannten Gebäudes entspräche, könnte dann an die Stadt zurückübereignet werden und dem jetzigen Planrecht entsprechend als Wald mit Schutzkategorien entwickelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████