

Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung,  
Energie und Landwirtschaft (S)

**Bericht der Verwaltung  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie  
und Landwirtschaft (S)  
am 05.11.2015**

**Sachstandsbericht zum Bauprojekt „Ohlenhof Carree“**

Der Abgeordnete Heiko Strohmann (CDU) bittet um einen Bericht der Verwaltung zum Sachstand des Bauprojektes „Ohlenhof Carree“ in der Gröpelinger Heerstraße 201/203.

**Sachdarstellung**

Mit dem neuen Eigentümer des Grundstücks Gröpelinger Heerstraße 201/203 ist das Bauressort seit 2013 im Gespräch. Das Grundstück ist aufgrund seines ungünstigen Zuschnitts und der bereits vorhandenen eingeschossigen Bebauung nicht einfach zu entwickeln. Trotzdem ist es ein Schlüsselgrundstück für die Entwicklung Gröpelingens. Aus diesem Grund wird das Projekt mit seinem städtebaulichen Umfeld im integrierten Entwicklungskonzept Gröpelingen (IEK) als HOT.SPOT Begegnung benannt und mit Fördermitteln für die Gestaltung des öffentlichen Raumes unterlegt.

Der Eigentümer stellte im April 2014 eine Bauvoranfrage für die Aufstockung und Umnutzung des Bestandsgebäudes. Im Rahmen der umfangreichen Bauvoranfrage wurden die Fragen der genehmigungsfähigen Baumasse, der maximal möglichen Gebäudehöhe, der mindestens notwendigen Abstandsfläche sowie die Stellplatzfragen geklärt. Ein positiver Bauvorbescheid über ein 4 geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoß wurde Ende 2014 erteilt. Berücksichtigt werden musste dabei, dass sich die Fassade in die kleinteilige Umgebung einfügen muss. Das Baukonzept sah im Erdgeschoss eine Bistrorutzung und Senioren lounge vor. Im 1. OG sollten betreutes Wohnen und Arztpraxen untergebracht werden. Die übrigen Geschosse dienen dem Wohnen. Die überwiegende Mehrheit der Pflichtstellplätze sollte, dank des sehr guten ÖPNV-Anschlusses, im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes nachgewiesen werden.

Die im Juli dieses Jahres vom Eigentümer gestellte Bauvoranfrage, die sich alleine und abstrakt auf die Nutzung eines Teils des Gebäudes als 24 Stunden / 7 Tage die Woche geöffnetes Fitnessstudio bezieht, wurde Mitte September positiv beschieden. Spezielle Fragestellungen, z.B. die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die gefragte Nutzung, wurden entgegen der Empfehlung der Baubehörde nicht thematisiert und damit dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Ein Bauantrag wurde bisher nicht eingereicht.

**Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.