



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###  
###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/04012/2015  
Hamburg, den 12. Juli 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
16.11.2015

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
401-015  
01122, 01123 in der Gemarkung: Eppendorf

### Neubau eines Mehrfamilienhauses am Kanal mit Tiefgarage

#### VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-18:00  
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3  
Tarpenbekstraße Bus 22, 39  
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Eppendorf

mit den Festsetzungen: keine Festsetzungen

- Beurteilung nach § 34 BauGB

- die beigefügten Vorlagen Nummer

21 / 9 Lageplan  
21 / 19 Ansichten Kanal Variante B

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

## Beantwortung der Einzelfragen

1. Kann der in Teilen ca. 15,30 m tiefen Bebauung zugestimmt werden, wenn im hofseitigen Bereich ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 2,75 m zum Eppendorfer Baum 23 und 2,85 m zur Hegestraße 40 eingehalten wird?

### Antwort:

Nein.

Das benachbarte Denkmal wird durch die beantragte Geschossigkeit am Kanal und die Baukörpertiefe erheblich beeinträchtigt. Die ehemalige Brotfabrik stellt in der Umgebung das monumentalste Gebäude dar, was ein wichtiger Aspekt des Denkmalwertes ist. Unter Berücksichtigung des Denkmalwertes des Nachbargebäudes Hegestr.40 muss sich der geplante Baukörper in seiner Baumasse unterordnen.

Das bedeutet, dass das Gebäude maximal 5 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss haben darf, wobei die Gebäudetiefe der beantragten Neubebauung auf maximal 12,50 m zu reduzieren ist.

Die Baukörperteile, die außerhalb der geschlossenen Bauweise angeordnet sind, müssen die Abstände der Baukörperteile der Nachbargebäude jeweils spiegeln (§ 7 (2) HBauO). Die beantragten bauordnungsrechtlichen Abweichungen von § 6 HBauO waren daher nicht zu beurteilen, da hier 7 (2) HBauO greift.

2. Kann bei einer geplanten Geschosshöhe von 3,05 m und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Trauf- und Firsthöhen einer sechsgeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoß zugestimmt werden?  
Dabei bleibt das Souterrain unberücksichtigt, da die Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

### Antwort:

Nein. (Siehe auch Antwort zu Frage 1)

Dem geplanten Bauvorhaben stehen Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Der Neubau kann nicht in der beantragten Geschossigkeit errichtet werden, er muss deutlich unter der Traufkante des Denkmals verbleiben. Das bedeutet, dass das

Gebäude maximal 5 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss haben darf, wobei die Gebäudetiefe der beantragten Neubebauung auf maximal 12,50 m zu reduzieren ist. Das Souterraingeschoss, als Nichtvollgeschoss bleibt unberücksichtigt.

Durch die geplante Geschossigkeit am Kanal und die Baukörpertiefe des Neubaus wird das benachbarte Denkmal Hegestraße 40 erheblich beeinträchtigt. Die ehemalige Brotfabrik stellt in der Umgebung (insbesondere am Kanal) das monumentalste Gebäude dar. Die Dimensionierung ergab sich aus der ursprünglichen Nutzung, fand aber ebenso gestalterischen Ausdruck in der Kubatur und architektonischen Gestaltung. Insofern ist die Monumentalwirkung auch ein wichtiger Aspekt des Denkmalwerts. Die in der Begründung vorgebrachten Argumente, dass die verbindenden Terrassenbauten zukünftig entfallen werden, können für die denkmalfachliche/ städtebauliche Bewertung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen, da sie städtebaulich nie nach außen wirksam wurden.

Aus den genannten Gründen müssen sich Neuplanungen dem wichtigen Denkmal unterordnen.

3. Kann einer, wie in den Ansichten mit einer gestrichelten roten Linie dargestellten geschlossenen Bebauung im Staffelgeschoss zugestimmt werden, wenn sich die Eigentümer der Grundstücke Eppendorfer Baum 23 und Hegestraße 44, 46 a-f, 48 darauf einigen?

Antwort:

Nein. Siehe Antwort zu Frage 2

4. Kann einer Überfahrt aus dem öffentlichen Raum zur Tiefgarage zugestimmt werden?

Antwort:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Gehwegüberfahrt zur Erschließung einer geplanten Tiefgarage in der Hegestraße. Bedingung ist jedoch, dass es zu keiner Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs in der Hegestraße durch auf der Einfahrt wartende Kfz kommen darf. Dazu ist auf Privatgrund eine Warte- bzw. Ausweichfläche ggf. in Verbindung mit einer Ampelanlage zu schaffen, um bei Begegnungsverkehr in der Durchfahrt ein Zurückstoßen in den fließenden Verkehr zu vermeiden. Die exakte Lage und Ausgestaltung der neu zu errichtenden Überfahrt, wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 62 HBauO geprüft und festgelegt.

Hinweis:

Bei der Planung der TG sind die Garagenverordnung i.V.m. BPD 1/2013 sowie § 28 (2) HBauO zu beachten.

## Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

#### Hinweis zum Bestand:

Auf dem Grundstück Hegestr. 46a –f ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses am Isebekkanal geplant. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück mehrere Altbauten, die im Zuge der Neubebauung abgerissen werden sollen.

Altbauten sind für viele Tierarten potenziellen Nist- Brut- und Ruhestätten (z.B. Winterquartiere für Fledermäuse).

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen, zu töten, oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft u.a. alle Vögel und Fledermäuse.

Es liegt in Verantwortung des Antragstellers, durch fachkundige Prüfung vor Abriss der Gebäude bzw. von Teilen der Gebäude sicher zu stellen, dass die Artenschutzbestimmungen eingehalten werden.

Sollten Verdachtsmomente auf Brut-, Nist- und Ruhestätten von geschützten Arten vorhanden sein, sind weitere Schritte in engem Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde einzuleiten.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

#### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

#### **Weitere Anlagen**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH