



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 23

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 4 27 90 54 89  
E-Mail [wbz23@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz23@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/09968/2019  
Hamburg, den 21. Oktober 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 15.07.2019

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 519-116  
Flurstück 3008 in der Gemarkung: Poppenbüttel

### Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Mehrfamilienhauses

#### 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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Poppenbüttel

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

vorne W2o, hinten Grünflächen, 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal
- die beigelegten Vorlagen Nummer

3 / 4        Lageplan  
3 / 11       Ansicht O  
3 / 12       Ansicht N  
3 / 13       Ansicht W  
3 / 14       Ansicht S

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

Hinweis:

Die vorgenannten Vorlagen begründen keine in Aussichtstellung der geplanten Bebauung, sondern dienen der Bezugnahme und der Übersicht zu den nachfolgenden Ausführungen. Sie erhalten daher keinen Genehmigungsvermerk.

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Darf das neu errichtete Wohngebäude auf einer Grundfläche von 750 m<sup>2</sup> erstellt werden?**

Nein.

Das Gebäude fügt sich sowohl mit der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, als auch nach der Lage nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es handelt sich hier um ein sehr spezielles Stadtbild, geprägt von einzelnen Landhäusern/Villen auf sehr großen Grundstücken mit parkähnlichen Gartenanlagen, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. Die beantragte Bebauung widerspricht in ihrer Dimensionierung der Eigenart des Baugebiets.

Die hintere faktische Bauflucht der in unmittelbarer Nähe liegenden Gebäude darf sowohl aus städtebaulicher als auch aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht überschritten werden.

2. **Dürfen auf der genannten und im Plan dargestellten Fläche ein Untergeschoss, zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss errichtet werden?**

Nein.

Da das Gebäude in seiner Gesamtheit nicht genehmigungsfähig ist, wird für die vorliegende Planung auch die Geschossigkeit negativ bewertet.

Für ein Gebäude, das sich insgesamt in die Umgebung einfügt, wäre die Geschossigkeit erneut zu prüfen.

3. **Darf das Gebäude eine Gesamthöhe von 10,25 m gegenüber dem Bürgersteigniveau aufweisen?**

Nein.

Das nicht gegebene Einfügen in die Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB betrifft neben Fläche und Lage auch die Höhe des Gebäudes.  
Bei Einreichung einer insgesamt genehmigungsfähigen Planung wäre die zulässige Gebäudehöhe erneut zu prüfen.

4. **Dürfen in dem Gebäude bis zu 9 Wohneinheiten hergestellt werden (Stellplätze im Untergeschoss)?**

Nein.

Da das Gebäude in der geplanten Größe nicht genehmigungsfähig ist, ist die Herstellung von neun Wohneinheiten nicht möglich.  
Bei Einreichung einer genehmigungsfähigen Gebäudekubatur wäre die zulässige Anzahl von Wohneinheiten erneut zu prüfen.

5. **Gibt es denkmalschutzrechtliche Bedenken, Einwände, Beschränkungen oder Auflagen gegenüber der eingereichten Vorplanung (insbesondere hinsichtlich der denkmalgeschützten Gebäude in der Nachbarschaft)?**

Ja.

Bei dem direkt angrenzenden Gebäude Kritenbarg 64 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Baudenkmal.

Die denkmalrechtliche Zustimmung kann grundsätzlich mit den unten ausgeführten Nebenbestimmungen in Aussicht gestellt werden.

Der Neubau darf nicht weiter in Richtung Straße gerückt werden, die Staffel darf ebenfalls erst hinter der westlichen Bauflucht des Baudenkmal beginnend (wie bislang vorgesehen) und muss gestalterisch deutlich zurücktreten.

Es ist zwingend in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt eine dichte Abpflanzung zur Grundstücksgrenze des Baudenkmal vorzusehen mit Sträuchern und mittelgroßen Bäumen (10 m Höhe), um den Neubau visuell klar vom Baudenkmal abzugrenzen.

Der vorgesehene Abstand zum Baudenkmal ist bei der vorgesehenen Baukörpergröße das Mindestmaß und darf keinesfalls unterschritten werden.

Der Vorgartenbereich ist gärtnerisch zu gestalten und von Nebenanlagen freizuhalten.

Zusätzliche Dachaufbauten (bspw. aufgestellte Photovoltaik und/oder eine Terrasse auf dem Staffelgeschoss) sind ausgeschlossen.

Es sind Detailabstimmungen zur Architektur, Materialität und Farbgebung mit dem Denkmalschutzamt erforderlich.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um die denkmalrechtlichen Auflagen. Weitere Belange, z. B. bezüglich des Naturschutzes oder städtebaulicher Art, sind ebenfalls zu beachten.

6. **Gibt es naturschutzrechtliche Bedenken, Einwände, Beschränkungen oder Auflagen gegenüber der eingereichten Vorplanung?**

Ja.

Das Vorhaben ist aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich zum Teil in einem von Natur und Landschaft geprägten Freiraum im LSG Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal. Das Vorhaben ist mit erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Verunstaltungen des Landschaftsbildes verbunden, denn das geplante Gebäude schiebt sich deutlich über die Hangkante, welche das Landschaftsschutzgebiet markiert und über die wertvolle Baumkulisse des Landschaftsraumes.

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) geschützter wertvoller, erhaltenswerter und das Ortsbild prägender Großbaumbestand, dessen Erhaltung dem grün-geprägten Stadt- und Landschaftsbild dient.

Hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange kann eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung der betroffenen Bäume nicht in Aussicht gestellt werden.

Das geplante Gebäude soll in den Kronen- u. Wurzelbereichen der Bäume gebaut werden. Bei Bauausführung würden massive Eingriffe/Rückschnitte bei den Bäumen sowohl im Kronen- als auch im Wurzelbereich bis hin zur Fällung erforderlich werden.

Die Planung ist so zu modifizieren, dass der Schutzbereich nach DIN 18 920 (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) der geschützten Bäume unberührt bleibt. Die Gesamtplanung einschließlich Erschließung, Außenanlagen, Leitungsplanung und Baustelleneinrichtung ist unter Berücksichtigung der Erhaltung der prägenden o.g. Baumkulisse mit fachlicher Begleitung durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen (mit evtl. Wurzelsuchgrabungen) zu modifizieren.

Weitere Anforderungen Naturschutz s. Anlage.

7. **Sind weitere Stellen oder Behörden an einem Verfahren zu beteiligen, um vollständige Rechtssicherheit zu erlangen?**

Im Vorbescheidsverfahren können nur konkrete Einzelfragen beantwortet werden. Eine umfassende Prüfung aller Rechtsbereiche kann nicht erfolgen.

Wie aus den vorangegangenen Antworten auf die Fragen 1-6 hervorgeht, ist das Vorhaben in der eingereichten Form nicht genehmigungsfähig. Falls es zur Umplanung und Einreichung einer genehmigungsfähigen Planung kommt, sind Bauvorlagen entsprechend dem gewählten Verfahren (§ 61 oder §62 Hamburgische Bauordnung) in Verbindung mit der Bauvorlagenverordnung einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Bereich der ATAG-Klauseln liegt.

Wenngleich diese einen privatrechtlichen Hintergrund haben und öffentlich-rechtliche Belange unabhängig davon geprüft werden, ist zu empfehlen, die geplante Bebauung an den ATAG-Vorgaben auszurichten.

## 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).

### **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.

**###**

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage – Allgemeine Naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung  
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH