



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung,
Bauen und Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45

E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/07821/2018

Hamburg, den 22. März 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
28.12.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

711-087
1366 in der Gemarkung: Heimfeld

Errichtung eines Wohngebäudes auf dem hinteren Grundstücksteil

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 telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Heimfeld
mit den Festsetzungen: W 3 g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9 BPVO
 - der Fluchtlinienplan Bau- und Straßenlinienplan vom 16.7.1919
mit den Festsetzungen: Baufluchtlinie; Vorgarten
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
 - die beigegeführten Vorlagen Nummer
6 / 6 Lageplan / Baumbestandsplan vom 11.02.2019
- unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird einer Bebauung auf dem hinterem Grundstück mit einem Durchgang vom Vorderhaus wie im Lageplan 6/6 geplant und vorgesehen zugestimmt?**

Nein, siehe „Zulässigkeit des Vorhabens“.

2. **Wir dem notwendigen Baumfällantrag (siehe Lageplan 6/6) zur Erstellung des geplanten Gebäudes zugestimmt?**

Nein.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich großer Baumbestand, der weit auf das zur Bebauung angefragte Grundstück reicht. Die Bäume sind nach Luftbildauswertung von der Hamburger BaumschutzVO geschützt und wirken im grünen Gartenbereich ortsbildprägend. Auch nach wiederholter Nachforderung ist der hier betroffene Baumbestand nicht in den eingereichten Lageplänen dargestellt worden. Die Baumaßnahme greift in der dargestellten Weise massiv in die Schutzräume der Baumreihe ein und würde voraussichtlich zu deren Fällung führen.

Eingriffe in die Schutzräume (Kronentraufe plus 1,50 m) geschützter Bäume sind nicht zulässig. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der BaumschutzVO für jegliche Eingriffe in die Schutzräume dieser Baumreihe oder gar die Fällung wird nicht in Aussicht gestellt.

Zulässigkeit des Vorhabens

3. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nicht eingehalten werden:
 - 3.1. Das Vorhaben fügt sich i.S.v. § 34 BauGB hinsichtlich der geplanten Lage auf dem Grundstück nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Mit der Zulassung würde der mit Hauptnutzungen genutzte Bereich in den von rückwärtiger Bebauung bisher unbelasteten Teil des Blockinnenbereichs erweitert und damit der Rahmen der näheren Umgebung überschritten. Der Blockinnenbereich unterteilt sich in zwei Bereiche völlig unterschiedlicher Prägung:

- 3.1.1. Der östliche Teil, der etwa 1/3 der gesamten Baublocks umfasst, ist auch im Blockinnenbereich durch Hauptnutzungen geprägt. Diese gruppieren sich um eine teils gewerblich, teils privat genutzte, versiegelte Verkehrs- und Nutzfläche, die über eine zentrale gemeinsame Zufahrt zwischen den Gebäuden 29/a und 31 erschlossen ist und an der seit etwa den 60er Jahren eine gewerbliche Hauptnutzung existiert (Nr. 29b). Dieser Teil bildet durch die zentrale Erschließung einen eigenständigen, allseitig umbauten und auch zentral durch Hauptnutzungen geprägten Baublock, der sich in seinem städtebaulichen Gefüge deutlich gegen den westlichen Teilbereich abhebt.
- 3.1.2. Der westliche Teil, der etwa 2/3 des Baublocks umfasst, ist weitgehend gärtnerisch angelegt und allenfalls untergeordnet mit einzelnen Nebenanlagen (Stellplätzen) genutzt.
Etwa die Hälfte des westlichen Teils ist seit 1972 mit dem Bebauungsplan Heimfeld 25 qualifiziert überplant. Der Plan beschränkt dabei die zulässige Bebauung weitgehend auf den Blockrandbereich in Tiefe des Bestandes lediglich auf der nördlichen Gemeinbedarfsfläche wäre eine etwas größere Bautiefe zulässig, die in der Umsetzung allerdings nicht ausgenutzt wurde, so dass auch davon keine Vorprägung im Sinne des § 34 BauGB für eine zweite Baureihe im westlichen Blockinnenbereich ausgeht.
- 3.2. Mitte der 2000er Jahre wurde an der Zufahrt zum östlichen Gewerbehof ein Wohngebäude zugelassen (Nr. 31 a/b), das bezogen auf den Blockrand in zweiter Baureihe liegt. Die bauliche Einfassung des gewerblich geprägten Blockinnenbereichs wurde mit Errichtung des Baukörpers Nr. 31 a/b zwar einerseits geschlossen, andererseits aber auch nach Westen verlängert und endet nun an der Westfassade des Gebäudes 31 a/b. Durch die Lage in der zweiten Baureihe, wurde die städtebauliche Spannung, die sich aus der sehr unterschiedlichen Prägung der beiden Blockbereiche ergibt, bereits verstärkt.
- 3.3. Gegenstand des nun vorliegenden Vorbescheid-Verfahrens ist die Absicht, analog zum Gebäude 31 a/b die zweite Baureihe in Richtung Westen zu verlängern. Daher gilt es für die Frage des Einfügens im Blockinnenbereich abzuwägen, ob
 - 3.3.1. durch die Zulassung des Gebäudes 31 a/b die Situation im Blockinnenbereich bereits derart verändert wurde, dass die Situation gewissermaßen „gekippt“ ist, und nunmehr der gesamte Blockinnenbereich einer Bebauung auch mit Hauptnutzungen zumindest in zweiter Baureihe, zugänglich ist, oder ob
 - 3.3.2. der westliche, durchgrünte Teil des Baublocks mit seiner einreihigen Blockrandbebauung so viel eigenständiges Gewicht entfaltet, dass ein Vordringen einer zweiten Baureihe in diesen Abschnitt die Situation zusätzlich in Unruhe bringen und städtebauliche Spannungen erzeugen bzw. bereits vorhandene verstärken würde.
- 3.4. Als mitentscheidend für die Beurteilung werden dabei auch diese drei Punkte gewertet:
 - 3.4.1. Der westliche, durchgrünte Teil des Blockinnenbereichs mit einreihiger Blockrandbebauung ist deutlich überwiegend (größer).

- 3.4.2. Der verdichtete, östliche Blockteil ist mit Errichtung des Gebäudes 31 a/b nun vollständig umbaut, so dass die bauliche Umfassung der innenliegenden Verkehrs- und Nutzfläche damit einen Abschluss gefunden hat, der die Trennung der beiden Blockbereiche eher bestärkt.
- 3.4.3. Der angrenzende Bebauungsplan Heimfeld 25 unterstützt mit seiner Beschränkung auf eine Blockrandbebauung die Freihaltung des Blockinnenbereichs von Hauptnutzungen.
- 3.5. Vor diesem Hintergrund beeinträchtigt eine Ausweitung der Hauptnutzung in den Blockinnenbereich hinein nach Westen, also eine Verlängerung der zweiten Baureihe abseits der Gewerbehof-Situation, nicht nur den Freiraum, die Wohnruhe und die Erholungsfunktion des westlichen Blockinnenbereiches, sondern auch würden sich städtebauliche Spannungen dahingehend verstärken, dass dem Eindringen weiterer Hauptnutzungen in den westlichen bisher grünteprägt Blockinnenbereich Vorschub geleistet würde.
Eine bauliche Nachverdichtung des Blockinnenbereichs mit Nutzungen, die über (den vorhandenen Hauptnutzungen dienende) Nebenanlagen hinaus ginge, wäre in diesem Teil des Blockinnenbereichs nur auf Basis eines geänderten Planrechts (Bebauungsplan), unter Abwägung mit den Interessen von Seiten der Bestandsbebauung, zulässig.
- 3.6. Nach der einheitlichen Rechtsprechung sind die Kriterien des Einfügens, die § 34 BauGB abschließend auflistet, jeweils unabhängig voneinander zu prüfen. Dies umfasst hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück die Frage, welche Position die geplante Bebauung im Kontext des umgebenden Bebauungsgefüges einnimmt. Es ist also zu beurteilen, ob es sich bei der zur Bebauung mit einer Hauptnutzung vorgesehenen Fläche um eine „sich zur Bebauung anbietende Lücke“ handelt, oder ob sich durch das geplante Vorhaben der bebaute Bereich zulasten der bisher vornehmlich grünteprägt Bereiche erweitert. Maßgeblich für die Beurteilung der Bebauungstiefe ist dabei das Maß der Abstände zu den (bei Blockinnenbereichen: umgebenden) Straßen.
- 3.7. Die vorhandene Bautiefe nimmt entlang der nördlichen Blockkante von Ost nach West ab. Das Vorhabengrundstück liegt in dem Abschnitt der bisher frei von Hauptnutzungen im Blockinnenbereich und ausschließlich von einreihiger Blockrandbebauung geprägt ist.
- 3.8. Die Prägung der Zweitreihen- oder gar Blockinnenbereich-Bebauung im östlichen Blockteil wirkt in sich geschlossen und bildet einen abgeschlossenen, städtebaulich eigenständigen Teil, dessen Prägungswirkung nicht derart auf den westlichen Blockteil einwirkt, dass sich dort ebenfalls eine bauliche Hauptnutzung im Blockinnenbereich anbietet oder aufdrängt.
Die Situation der engen Doppelreihigkeit der Bebauung der Gebäude 31/33 und 31 a/b ist zudem untypisch und stellt eine Einzelfall-Situation dar, die als prägendes Vorbild für den gesamten, durch ausschließlich Blockrandbebauung geprägten Teil nicht maßstabbildend ist.
- 3.9. Da eine hinreichende Vorprägung für die Ausweitung der Bebauung in den westlichen Blockinnenbereich mangels des Einfügens nach §34 BauGB hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück nicht gegeben ist, wird das Vorhaben den Anforderungen an das Einfügegebot nicht gerecht.

- 3.10. § 34 Abs. 3 a BauGB ist nicht einschlägig, da die Anforderungen an eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens nicht gegeben sind. Es handelt sich nicht um einer Erweiterung einer bestehenden Wohnnutzung.

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

Transparenz in HH

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH