



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 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/00315/2016
Hamburg, den 24. Januar 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
11.01.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

703-001
12097, 12098, 2420, 2421 in der Gemarkung: Neuland

Neubau eines Gebäudes für Gastronomie

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).

Grundlage der Entscheidung



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 ist bzw. sind

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Neuland
- die beigelegten Vorlagen Nummer

7 / 12 Lageplan
7 / 13 Grundriss EG, 1. OG / Schnitt / Ansicht Nord, Ost

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es zulässig, als Ersatz für die "Inselklausur", die durch Sturmfluten in ihrer Bausubstanz so geschädigt ist, dass sich eine Instandsetzung auch wirtschaftlich nicht vertreten lässt, einen Neubau neben dem vorhandenen Gebäude wieder zu errichten (nach § 35 (4) 3 BauGB)?**

1.1. Ja!

Das bestehende Gebäude wurde durch Einwirkungen der Gezeiten erheblich in seiner baulichen Substanz geschädigt. Eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann deshalb nur unter Würdigung der Gleichartigkeit erfolgen. Das Bestandsgebäude weist eine Fläche von ca. 99 m² auf. Dieses wird im Wesentlichen als Neubau mit einer Fläche von 120 m² im vor den Gezeiten geschützten aufgeständerten Geschoss wiedererrichtet. Von einer Gleichartigkeit der baulichen Anlage kann somit ausgegangen werden.

Das bestehende Gebäude wurde als kleine Verkaufsstelle genehmigt. Der beantragte Nutzungsumfang geht somit deutlich über das bestehende Maß hinaus. Dem Nutzungskonzept wird deshalb – soweit damit Openair-Veranstaltungen, Sonderveranstaltungen im Sommerhalbjahr mit 200- 300 Zuschauern, Musikbetrieb und private Veranstaltungen eingeschlossen sind - nicht zugestimmt. Gegen den Gaststättenbetrieb in der Form der in der Betriebsbeschreibung genannten „Ausflugslokals“ bestehen keine Bedenken.

Vorbehalt:

Die Zulassung des Vorhabens nach § 35 Abs.4 Nr.3 unter der Ziffer 1.1. steht unter dem Vorbehalt der sonstigen Außenbereichsverträglichkeit im Sinne von § 35 Abs. 4, Satz 1 und hier insbesondere hinsichtlich der Würdigung Belange nach § 35 Abs.3 Nr. 5 hinsichtlich

- der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH)-Verträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 1.2., 1.4. und 1.5)
- der Ausnahme nach § 61 Nr. 3 Abs.1 BNatSchG (siehe Punkt 1.3.)

Begründung:

1.2. Verträglichkeit der Nutzung im FFH-Gebiet

Die möglichen Auswirkungen des beabsichtigten Neubaus der „Inselklausur“ auf die Erhaltungsziele des benachbarten FFH-Gebiets „Heuckenlock / Schweenssand“ sind im Rahmen einer FFH-Vorprüfung zu untersuchen. Dabei geht es um eine Betrachtung der Wirkpfade Lärm und Licht auf die hierauf sensitiv reagierenden FFH-Schutzgüter, d.h. auf die charakteristischen Arten der Lebensraumtypen „Flüsse mit Schlammflächen“, „Feuchte Hochstaudenfluren“ und „Auenwälder“. Dabei stehen die Artengruppen Insekten, Vögel und Fledermäuse im Vordergrund.

1.3. Ausnahme § 61 (3) Nr. 1 BNatSchG

Weiterhin sind die Bestimmungen nach § 61 (1) BNatSchG zu beachten, wonach an Bundeswasserstraßen (einschließlich der angrenzenden Wasserflächen) im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Dies schließt auch Anlagen ein, für die es keiner gesonderten Genehmigung bedarf. Gemäß § 61 (3) Nr. 1 BNatSchG kann allerdings auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann. Insofern sind im Rahmen des Antragsverfahrens hierzu entsprechende Unterlagen beizubringen, die über die Sachverhalte des gesetzlichen Biotopschutzes und der FFH-Verträglichkeitsprüfung hinausgehen.

1.4. Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe des FFH-Schutzgebietes Heuckenlock/Schweenssand. Durch seine Lage, den ruhigen nächtlichen Gegebenheiten und die Einbuchtung der Elbe, ist davon auszugehen, dass sich dort lärm- und lichtsensiblen Arten, wie Fledermäuse aufhalten. Zudem ist es wahrscheinlich, dass das Gebiet von Vögeln zur Rast genutzt wird. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist deshalb durchzuführen. Gegebenenfalls kann eine artenschutzrechtliche Genehmigung unter strengen Auflagen in Aussicht gestellt werden.

1.5. Landschaftsschutzgebiet Neuland

Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Neuland (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neuland vom 22. Oktober 1957). Der Neubau des Gebäudes und das in der Betriebsbeschreibung skizzierte Nutzungskonzept müssen mit dem Schutzzweck und den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung vereinbar sein. Eine Nutzung der Fläche mit Open Air Konzerten, circa 10 Sonderveranstaltungen im Sommerhalbjahr mit 200-300 Zuschauern, Musikbetrieb und privaten Veranstaltungen gehen weit über das naturverträgliche Maß am diesem Standort hinaus. Auch das Nutzungskonzept vom 18.07.2016 ist aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG kann nicht in Aussicht gestellt werden.

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.

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:

Transparenz in HH