



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: ###

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

GZ.: H/WBZ/01993/2022
Hamburg, den 13. Mai 2022

Verfahren
Eingang
Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.03.2022

702-014
966, 968 in der Gemarkung: Harburg

**Errichtung HIP House mit Wohnnutzung vom 4.OG - 16.OG (93 WE), 72 gewerbl.
Kurzzeitapartements vom 1.OG - 3.OG, Gewerbeflächen im EG sowie 126 Stellplätzen im
UG - EG**

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

Grundlagen der Entscheidungen sind

- der Bebauungsplan Harburg 61 / Heimfeld 45

mit den Festsetzungen: MK Baugrenzen GH 65; sowie IV
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
 - die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Harburg - Harburger Binnenhafen-
 - die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
 - die beigelegten Vorlagen Nummer

17 / 9 Grundriss / 4. - 10. Obergeschoss - Wohnungen
17 / 10 Grundriss / 11. - 12. Obergeschoss - Wohnungen
17 / 11 Grundriss / 13. - 16. Obergeschoss - Wohnungen
17 / 12 Schnitt
17 / 13 Berechnung der Flächenanteile
- unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Unter dem GZ: H/WBZ/06418/2020 wurde am 17.03.2021 der Vorbescheid für das "HIP House" mit gewerblicher Nutzung - Errichtung eines Hochhauses mit Nutzungen zu Büro Zwecken (Startup-Nutzungen mit forschungsspezifischem Schwerpunkt), für eine Beherbergungsstätte sowie für gewerblich betriebene Kurzzeit - Apartments - erteilt. Nunmehr sollen vom 4. - 16. OG insgesamt 93 Wohneinheiten entstehen. Ist unter Beachtung des Baulandmobilisierungsgesetzes abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) Wohnbebauung zulässig?**

Nein! Siehe hierzu nicht erteilt Befreiung unter Nr. 2.1.

An Wohnnutzungen stellt die Hamburgische Bauordnung weitere Anforderungen, z.B. an Kinderspielflächen nach § 10 HBauO, Abstellräume nach § 45 HBauO oder an § 48 HBauO. Die Unterbringung dieser Folgeeinrichtungen geht aus den Unterlagen nicht hervor und kann daher hier nicht beurteilt werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 3 BauGB nicht erteilt

2.1. von den Festsetzung des § 2.2. der Verordnung zum Bebauungsplan Harburg 61 - Heimfeld 45 für eine sonstige Wohnnutzung im Kerngebiet

Begründung

Das Vorhaben liegt im Bereich einer Verordnung nach § 201 a BauGB in dem gemäß § 31 Abs.3 BauGB speziellere Befreiungsregelungen zu prüfen sind. Die Prüfung der besonderen Zulassungsmöglichkeiten nach den spezielleren Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes hat ergeben, dass die Abweichung nicht zugelassen werden kann.

Das geplante Vorhaben liegt weiter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Harburg 61/ Heimfeld 45. Gemäß § 2.2 der Verordnung zum Bebauungsplan sind in den Kerngebieten „Ausnahmen für sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ... unzulässig“ und betrifft einen Grundzug der Planung.

Zwar ist der hier in Rede stehende Grundzug der Planung unbeachtlich, die Abweichung ist jedoch mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar und überschreitet die Grenze des Planungserfordernisses nach § 1 Abs.3 BauGB.

I. Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen:

a. Beeinträchtigung des Gebietscharakters gemäß § 30 i.V.m. § 7 BauNVO:

Der Ausschluss der sonstigen Wohnnutzung trifft eine speziellere Regelung für die Art der Nutzung im Kerngebiet und prägt dadurch den Gebietscharakter. Der Schutz des Gebietscharakters ist ein öffentlicher Belang auf den sämtliche Grundstückseigentümer im Baugebiet einen Anspruch auf Gebietserhaltung haben. Der Gebietserhaltungsanspruch hat somit drittschützende Wirkung. Eine Abweichung von der Festsetzung nach der Art der Nutzung ist deshalb auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar.

b. Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs.6, Nummer 1 BauGB:

Der Plangeber hat unter Ziffer 5.10 der Begründung die Gründe für den Wohnausschluss umfassend dargelegt und mit einem differenzierten Schallschutzkonzept abgestufte Bereiche festgelegt, in denen „Sonstige Wohnnutzung“ und weiter im Westen sogar „Nutzungen für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter“ ausgeschlossen sind. Nur in den genannten Teilbereichen A und F wurden Wohnnutzungen bedingt zugelassen. Der Plangeber hat damit in den Nutzungskanon des Kerngebiets nach § 7 BauNVO nutzungssteuernd eingegriffen und dem Gebietscharakter nach den Möglichkeiten des § 1 Abs.5 BauNVO eine weitergehende gewerbliche Prägung gegeben. Ob aufgrund der räumlichen Lage der bekannten Schallquellen lärmabgewandte Gebäudeseiten überhaupt darstellbar sind bleibt offen und dem weiteren Bauleitplanverfahren vorbehalten. Auf S. 36 der Begründung zum Bebauungsplan wird der Ausschluss mit der hohen

Lärmbelastung im gesamten Plangebiet begründet. Der Antragsteller hat nicht nachgewiesen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. Nach Kenntnis des Bezirks liegt jedoch über dem gesamten Binnenhafen eine diffuse „Schallglocke“, die durch angerichtete Schallausrichtungen eine komplexe Untersuchung der Lärmarten erfordert. Die aus vergangenen Verfahren bekannten Einwirkungen werden insbesondere in den oberen Geschossen deutlich komplexer. Der Gewerbelärm überschreitet den maßgeblichen Immissionsrichtwert (IRW) im Nachtzeitraum. Bedeutendes Problem ist der Verkehrslärm, insbesondere verursacht durch die angrenzend verlaufenden Bahntrassen. An allen Gebäudeseiten wird der nächtliche Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) überschritten, eine lärmabgewandte Seite ist nicht vorhanden und infolgedessen sind gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet. Ob gerade in den oberen Geschossen mittels Schaffung von lärmabgewandten Gebäudeseiten und entsprechend angepassten Grundrissen erreicht werden kann, ist aktuell nicht ersichtlich. Da das räumlich eng begrenzte Grundstück eine schalltechnisch günstige Anpassung der gesamten Gebäudekubatur ausschließt, müssten Lösungen mit Vor- oder Rücksprüngen in der Fassade z.B. mit mehrgeschossigen offenen Loggien, die lärmabsorbierend ausgekleidet sind, geprüft werden und die Grundrisse hinsichtlich der Lage der schutzwürdigen Räume angepasst werden. Einen derartigen Nachweis erbringt der Antragsteller nicht. Auf eine Nachforderung im Verfahren kann jedoch auch verzichtet werden, da es auf eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen nur dann ankommt, wenn es sich auch um einen Einzelfall handelt. Bereits eine typisierende Betrachtung der Berufungsfälle lässt erkennen, dass das Einzelfallkriterium des § 31 Abs.3 BauGB nicht gegeben ist.

Planungserfordernis nach § 1 Abs.3 BauGB bzw. Einzelfallerfordernis:

Hinsichtlich der Beurteilung von Fällen zum Baulandmobilisierungsgesetz wird weniger auf die Definition des Duden aus der Begründung des Befreiungsantrages abgestellt, als auf die Würdigung des Einzelfalls im Urteil des Hamburgischen Obergerichtes, Beschluss vom 16. August 2021 – 2 Bs 182/21 –. Dem Einzelfall-Erfordernis wird demnach nur dann genügt, „solange nicht erkennbar ist, dass eine vergleichbare Befreiungslage im Plangebiet in einer solchen Anzahl gleich gelagerter Fälle eintreten könnte, dass die Schwelle des Planungserfordernisses überschritten würde.“ Konkreter und in der Sache enger gefasst führt das Verwaltungsgericht Hamburg, Urteil vom 09.08.2021 - 9 K 3800/18 - aus, dass es wesentlich auf das Merkmal der Atypik ankommt. Dort wird festgestellt, dass sich „eine Befreiung daher auf eine bodenrechtliche Sonderlage des jeweiligen Grundstücks stützen (muss), die ein Abweichen im Planbereich unter Zurückstellung des Vertrauens anderer Grundstückseigentümer in den Bestand der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als vertretbar erscheinen lässt. Können derartige Gründe für jedes Grundstück im Planbereich angeführt werden, dann lässt sich schlechterdings nicht mehr sagen, dass gerade besondere Gründe, die ihre Grundlage in einer wie auch immer umschriebenen Atypik finden, die Befreiungen zu rechtfertigen vermögen.“ Das bedeutet, dass eine Befreiung nicht aus Gründen erteilt werden darf, die sich im Plangebiet in einer solchen Vielzahl gleich gelagerter und gleich zu behandelnder Fälle anführen ließen, dass die Festsetzung außer Kraft gesetzt würde. Das Tatbestandsmerkmal „im Einzelfall“ führt also nicht dazu, dass die Anwendungsbreite der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB enger ist als die Anwendungsbreite bei Abs. 2 des § 31 BauGB. Die Anwendungsbreite bei § 31 Abs. 3 BauGB ist genauso weit wie bei § 31 Abs. 2 BauGB. Eine entsprechende Atypik ist in diesem Bereich weder erkennbar, noch käme es

ausschließlich auf sie an, da sich im relevanten Baugebiet auch noch eine große Anzahl von Grundstücken befinden, die hinsichtlich der baurechtlichen Situation, gleich gelagert sind. Der Planbereich umfasst im vorliegenden Fall zahlreiche Grundstücke mit demselben Wohnausschluss. Auf das gesamte Plangebiet wirken aus unterschiedlichen Richtungen, in unterschiedlicher Intensität Straßenverkehrslärm, Schienenlärm und Gewerbelärm auf die Bebauung und ihre Nutzung ein. Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich mit Ausnahme der Bereiche A und F sind demnach mit vergleichbaren Befreiungslagen konfrontiert. Das sind z.B. unbebaute Grundstücke südlich der Blohmstraße 15 mit einem Baufeld mit Hochhausfestsetzung H=65 m und nördlich der Nummer 23 sowie weitgehend bebaute Grundstück an der Blohmstraße 15 und 21/23 und 10 – 14 und 18 – 22, weiterhin bebaute Grundstücke an der Harburger Schloßstraße 5 – 13 und 20 und 30. Dabei muss festgestellt werden, dass bebauten Grundstücke insofern mindestens vergleichbare Befreiungslagen darstellen, da die mit steigenden Nutzungsdruck zunehmend nachgefragt werden und auch aus Nachhaltigkeitsgründen noch eher für eine Umnutzung geeignet wären. Ob eine vergleichbare schutzwürdige Nutzung vorne an der Straße, im rückwärtigen Teil eines Grundstücks oder – wie im vorliegenden Fall - im 4.OG - 16.OG eines Hochhauses liegt, kann einen Einzelfall auch dann nicht begründen, wenn weitergehend überwiegend nur eine 4-geschossige Bebauung zugelassen ist. Ob eine Planabweichung - nach Ausschaltung der Betroffenheit der Grundzüge der Planung im Sinne des Regelungen des § 31 Abs. 3 BauGB - einer Überprüfung der Vereinbarkeit mit den gesunden Wohnverhältnissen zugänglich gemacht werden kann, kann nicht davon abhängig gemacht werden, "wo" innerhalb des Baugebietes eine Wohnnutzung beantragt wird. Auch befinden sich im Geltungsbereich bereits Gebäude mit mehr als 4 Vollgeschossen an der Blohmstraße 15 und 21/23 an der Blohmstraße 10-14 und an der Harburger Schloßstraße 20 und 30, die auch in diesem engeren Sinne gleichartig sind. Abschließend kann die Frage der Anzahl der Vollgeschosse auch deshalb nicht relevant sein, weil wenigstens auch ein Nichtvollgeschoss plangemäß „über“ den 3. OG liegen kann ohne das sich daraus ein Einzelfall für die Zulassung einer Wohnnutzung ergeben könne. Es handelt sich bei der Abweichung in diesem Sinne nicht um einen Einzelfall im Sinne der spezielleren Befreiungsregelung des § 31 Abs. 3 BauGB, da die in der Begründung dargestellten städtebaulichen Nutzungskonflikte den gesamten Geltungsbereich betreffen und auch darüber hinaus wirken. Die Zulassung löst insofern bodenrechtliche Spannungen aus, die lediglich auf dem Wege der Bauleitplanung bewältigt werden können. Es besteht ein Planungerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Entsprechende Konflikte können auch nach den Maßgaben des Baulandmobilisierungsgesetzes nur auf der Ebene der Bauleitplanung bewältigt werden. Das Planerfordernis wurde bereits erkannt und ist wesentliches Planziel des Bebauungsplanverfahrens Harburg 72. Das Planverfahren ist bereits eingeleitet.

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

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 17 Vollgeschosse

Transparenz in HH