



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/04839/2021
Hamburg, den 28. September 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Bezug W/WBZ/05398/2018, W/WBZ/05409/2018, W/WBZ/03815/2019,
W/WBZ/03781/2019, W/WBZ/03754/2019, W/WBZ/05404/2018
Eingang 22.03.2021

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 512-044
Flurstücke 1550, 1632 in der Gemarkung: Jenfeld

**Aufstockung um ein Voll- und Staffelgeschoss / Neubau von drei
Gebäudeverlängerungen auf das jetzige Grundstück Am Hohen Feld 13- (Flurstück 1632)**

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

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

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld

mit den Festsetzungen: W 1 o
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Verordnung Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

- die beigelegten Vorlagen Nummer

23 / 2 Lageplan / Abstandsflächen
23 / 7 Baumgutachten
23 / 8 Freiraum – und Pflanzkonzept (nur gültig dafür, Dachterrassen sind im Genehmigungsverfahren zu prüfen)

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Aufstockung um ein Voll- und ein Staffelgeschoss bei den Gebäuden Tycho-Brache-Weg 42a, b, 44a, b und 46a, b genehmigungsfähig, wenn ein Ankauf des Flurstücks 1632 nicht stattfindet?**

Aufgrund der Bearbeitung eines Widerspruchs gegen die Ablehnung eines Neubaus im Tycho-Brahe-Weg 37, Am Hohen Feld 17 hat das Rechtsamt festgestellt, dass die Planausweisung auch für diese Straßenseite und Teilbereiche dieses Blockinnenbereichs funktionslos geworden ist. Das liegt unter anderem darin begründet, dass in den Baublöcken 512-044 und 512-050 großflächige Teilbereiche für die Flutopfer von 1962 planwidrig bebaut worden sind. Es gibt statt eingeschossiger Gebäude drei- bis viergeschossige Gebäude. Auch sind die Gebäude zum Teil länger als 50 m. In dem hier zur Rede stehenden Baugrundstück ist eine Verwirklichung der Festsetzung der Vollgeschosszahl „I“ aufgrund der tatsächlichen, nachträglichen Entwicklung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Dies ist auch offenkundig, so dass ein in die Fortgeltung der Festsetzung gesetztes Vertrauen nicht schutzwürdig ist.

Entsprechend des Abhilfevermerks des Rechtsamtes zum Bauvorhaben „Am Hohen Feld 17/Tycho-Brahe-Weg 47 – W/WBZ/08618/2019/W01“ erfolgt hinsichtlich der Geschossigkeit eine Beurteilung nach § 34 BauGB. Die umliegende Bebauung ist im Osten und Süden durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und im Norden und Westen durch eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Maßgebend für die Beurteilung ist die drei- und viergeschossige Mehrfamilienhaus-Bebauung östlich und südlich der Belegenheit. Für die Beurteilung des Einfügens nach § 34 BauGB wird ebenfalls der Übergang zur nördlich und westlich verorteten Einfamilien- und Doppelhausbebauung berücksichtigt.

Eine Aufstockung um ein Vollgeschoss fügt sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und ist städtebaulich vertretbar. Ein zusätzliches Staffelgeschoss als fünftes Geschoss wird **nicht** in Aussicht gestellt, da dies aufgrund der Umgebungsbebauung und dem Übergang zur eingeschossigen Bebauung im Norden und Westen deutlich mit dem städtebaulichen Charakter brechen und das Ortsbild beeinträchtigen würde. Die östlich gelegenen viergeschossigen Gebäuderiegel sind hier maßgebend. Ein fünftes Geschoss als Staffelgeschoss ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden und als ortsuntypisch einzustufen.

Ein 4-geschossiger Baukörper ohne Staffelgeschoss würde sich nach Auffassung der Stadtplanung in die städtebauliche Bebauungsstruktur eingliedern ohne einen zu harten Übergang zur nordwestlichen Bebauung darzustellen. Eine städtebauliche Vertretbarkeit ist in diesem Fall gegeben.

Es wurde das allgemeine Rücksichtnahmegebot beim Einfügen nach § 34 BauGB geprüft. Das allgemeine Rücksichtnahmegebot beinhaltet nicht, jede Beeinträchtigung des Nachbarn zu vermeiden. Davon kann erst die Rede sein, wenn die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen bei der Nutzung des jeweiligen Grundstücks bei einer Abwägung, in der die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung und die Interessen des Bauherrn berücksichtigt sind, für die Nachbarn billigerweise unzumutbar erscheinen (vgl. Urteil OVG Hamburg, Urteil vom 17.1.2002). Die Gebäude der Flurstücke 1550 und 1632 würden untereinander ca. 10 m Abstand aufweisen. Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenem Grund nachgewiesen werden. Die Prüfung der Abstandsflächen bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Dachterrassen in der Vorlage 23/8 sind nicht Bestandteil der Prüfung gewesen, deswegen ist die Vorlage 23/8 nur als Freiraum – und Pflanzkonzept gültig.

2. **Ist eine Erweiterung der Gebäude Tycho-Brahe-Weg 42a bis 46b auf das zu vereinende Flurstück 1632 um vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss genehmigungsfähig?**

Aufgrund der Bearbeitung eines Widerspruchs gegen die Ablehnung eines Neubaus im Tycho-Brahe-Weg 37, Am Hohen Feld 17 hat das Rechtsamt festgestellt, dass die Planausweisung auch für diese Straßenseite und Teilbereiche dieses Blockinnenbereichs funktionslos geworden ist. Das liegt unter anderem darin begründet, dass in den Baublöcken 512-044 und 512-050 großflächige Teilbereiche für die Flutopfer von 1962 planwidrig bebaut worden sind. Es gibt statt eingeschossiger Gebäude drei- bis viergeschossige Gebäude. Auch sind die Gebäude zum Teil länger als 50 m. In dem hier zur Rede stehenden Baugrundstück/en ist eine Verwirklichung der Festsetzung der Vollgeschosszahl „I“ aufgrund der tatsächlichen, nachträglichen Entwicklung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Dies ist auch offenkundig, so dass ein in die Fortgeltung der Festsetzung gesetztes Vertrauen nicht schutzwürdig ist.

Entsprechend des Abhilfevermerks des Rechtsamtes zum Bauvorhaben „Am Hohen Feld 17/Tycho-Brahe-Weg 47 – W/WBZ/08618/2019/W01“ erfolgt hinsichtlich der Geschossigkeit eine Beurteilung nach § 34 BauGB. Die umliegende Bebauung ist im Osten und Süden durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und im Norden und Westen durch eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Maßgebend für die Beurteilung ist die drei- und viergeschossige Mehrfamilienhaus-Bebauung östlich und südlich der Belegenheit. Für die Beurteilung des Einfügens nach § 34 BauGB wird ebenfalls der Übergang zur nördlich und westlich verorteten Einfamilien- und Doppelhausbebauung berücksichtigt.

Diese Planungsvariante sieht eine nördliche Erweiterung der Gebäuderiegel Nr. 42a, b, 44a, b und 46a, b vor. Dies ist grundsätzlich vorstellbar. Die Verlängerung der Bestandsgebäude führt zu keinem ortsuntypischen Gebäudekörper. Ebenso ist die Fläche, die überbaut werden soll, als verträglich und einfügend nach § 34 BauGB zu bezeichnen. Das Vorhaben orientiert sich hinsichtlich der bebauten Grundfläche sowie der Lage an den der östlichen Mehrfamilienhausbebauung und führt dahingehend zu keiner untypischen Bebauung. Die faktische Bebauungstiefe überschreitet nicht die des Gebäuderiegels Nr. 40 – 40c.

Die Geschossigkeit wird beim nördlichen Anbau jedoch auch, wie unter 1. erläutert, auf eine Geschossigkeit von maximal 4 Vollgeschosse begrenzt. Ein fünftes Geschoss, auch im Falle eines Staffelgeschosses, würde aufgrund der Umgebungsbebauung und dem Übergang zur eingeschossigen Bebauung im Norden/Westen deutlich mit dem städtebaulichen Charakter brechen und das Ortsbild beeinträchtigen. Die östlich verorteten viergeschossigen Gebäuderiegel wären hier maßgebend.

Das beantragte Bauvorhaben löst keine Veränderung des Gebietscharakters aus. Ich verweise auch gemäß der Ausführungen des Rechtsamtes auf § 34 (3a) BauGB.

Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenem Grund nachgewiesen werden. Die Prüfung der Abstandsflächen bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Dachterrassen in der Vorlage 23/8 sind nicht Bestandteil der Prüfung gewesen.

Naturschutzrechtliche Anforderungen

Baumfällungen/ Bauerhalt:

Eine Genehmigung zur Rodung der baubehindernden Bäume auf der Privatfläche, auf Basis des vorgelegten Vorlage 23/7 wird in Aussicht gestellt, unter der Bedingung, dass die Begrünungsmaßnahmen gemäß Freiraumkonzept Vorlage 23/8 vom 13.09.21 umgesetzt werden.

Sonstige geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken auf dem Baugrundstück, auf Nachbargrundstücken im Grenzbereich sowie betroffene Gehölzbestände und Grünflächen im Straßenraum sind zu erhalten.

Nachweis des Baumschutzes für die zu erhaltenden Bäume:

Für das weitere Genehmigungsverfahren ist die Machbarkeit des Vorhabens unter Sicherung der zu erhaltenden Bäume nachzuweisen. Hierzu ist die baumgutachterlich schriftlich bestätigte baumschützende Planung (Baustelleneinrichtungsplan „Baumschutz“) einzureichen. Nach Maßgabe des ö.b.v. Baumsachverständigen – ist ein qualifizierter Katalog mit den festzusetzenden Baumschutzvorgaben einzureichen (Schutz-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen).

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:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH