

## **Baurechtliche Schranken einer Innenhofbebauung im überverdichteten Hamburger Schanzenviertel**

Im dicht bebauten Schanzenviertel in Hamburg-Altona soll ein [mit hohen Bäumen bestandener Blockinnenhof](#) zwischen Bartelsstraße und Rosenhofstraße ("Schanzenbiotop") teilweise bebaut werden.

Bereits in früheren Stellungnahmen<sup>1</sup> wurde darauf hingewiesen, dass alle Zielvorgaben der in der Sache relevanten Hamburger Stadtplanung - Landschaftsprogramm, Freiraumbedarfsanalyse, Stadtklimaanalyse - eine weitere bauliche Verdichtung in dem bereits überverdichteten Schanzenviertel nicht zulassen, und dass dem [Erhalt des Grünvolumens](#) hier in Zeiten des Klimawandels eine entscheidende Bedeutung zukommt.

Im Folgenden sollen noch einmal die baurechtlichen Vorgaben für den hier zur Diskussion stehenden Wohnblock zwischen Bartelsstraße, Susannenstraße, Rosenhofstraße und Bahnlinie sowie seinen Innenhof analysiert und bewertet werden.<sup>2</sup>

### **I. Bebauungsplan Sternschanze 6**

Rechtsverbindlicher Bauleitplan für das nördliche Schanzenviertel ist der [Bebauungsplan Sternschanze 6](#) vom 12.6.2013 mit den darin übernommenen Teilen des [Baustufenplans St. Pauli](#) vom 14.1.1955.

Folgende, kursiv gekennzeichnete Auszüge aus Einzelabschnitten der [Verordnung über den Bebauungsplan](#) und der [Begründung zum Bebauungsplan](#) erscheinen für den "Schanzenbiotop" von Belang:

**1. Verordnung über den Bebauungsplan Sternschanze 6** vom 12. Juni 2013  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Teil I, Nr.24, 25.6.2013, S. 265-267)

Nach § 2 Absatz 1 der Verordnung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans unter anderem der *"[Baustufenplan St. Pauli](#) in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955"*.

<sup>1</sup> a) [Innenhofbebauung in überverdichteten Stadtteilen unter Nichtbeachtung klarer Zielvorgaben der Hamburger Stadtplanung - Eine Aufforderung zur Wende](#). - Projektgruppe Stadtnatur Hamburg, 15.2.2018.

b) [Anmerkungen zu den neuen Bebauungsplänen im baumbestandenen Blockinnenhof zwischen Bartelsstraße und Rosenhofstraße \(Schanzenviertel\)](#). - Projektgruppe Stadtnatur Hamburg, 13.11.2018.

<sup>2</sup> Unterstreichungen und Weblinks wurden hinzugefügt.

Nach Festsetzung der zugelassenen und der unzulässigen Nutzungen in § 2 wird in § 3 der Verordnung festgelegt:

*"Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen."*

## 2. **Begründung zum Bebauungsplan Sternschanze 6**

(niedergelegt im Staatsarchiv und im Bezirksamt Altona; 40 S., 3 Anl.)

3. Planerische Rahmenbedingungen, 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände ...

3.1.2 Landschaftsprogramm:

*"Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hmb-GVBl. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu 'Verdichteter Stadtraum' dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind die 'Entwicklung des Naturhaushaltes' und die 'Verbesserung der Freiraumversorgung vordringlich' dargestellt. ..." (S. 5)*

3.1.3 Abweichung vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm:

*"Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Auch wird den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms durch die Planung entsprochen. ..." (S. 5)*

ANMERKUNG zu den laut Bebauungsplan weiterhin geltenden [Entwicklungszielen](#) des Landschaftsprogramms:

Für das Milieu "Verdichteter Stadtraum" gelten unter anderem folgende Entwicklungsziele:

- *Sicherung und qualitative Aufwertung des vorhandenen Freiflächenanteils*
- *Entsiegelungen*
- *Förderung von Hofbegrünung und naturnahen Vegetationselementen*
- *Förderung des Anteils an typischer Stadtvegetation.*

Bei der milieuübergreifenden Funktion "Entwicklung des Naturhaushaltes" sind folgende Entwicklungsziele zu beachten:

- *Vorrangige Wiederherstellung von Mindestqualitäten für Boden, Wasser, Klima / Luft*
- *Vordringliche Stützung und Entwicklung noch erhaltener Bodenfunktionen, Vornahme von Regenerations- und Verbesserungsmaßnahmen zum aktiven Bodenschutz bei Einzelvorhaben*
- *Erhöhung des Grünvolumens im Rahmen grünplanerischer Maßnahmen, Erhöhung der Vegetationsmasse zur Bindung und Filterung von Stäuben in vorhandenen Grünflächen*
- *Vordringliche Berücksichtigung stadtklimatischer Kriterien im Rahmen von Neuplanungen bzw. bei Änderungen im Bestand*
- *Vorrangige Verbesserung der lufthygienischen Situation.*

Für die milieuübergreifende Funktion "Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich" gelten unter anderem folgende Entwicklungsziele:

- *Schaffung von Parkanlagen, Nutzung von Baulücken als "Westentaschenparks"*
- *Umgestaltung von Blockinnenhöfen zu gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen.*

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände, 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne und Baustufenpläne, [Baustufenplan St. Pauli](#) vom 14. Januar 1955:

*"... Für die Baublöcke zwischen Rosenhofstraße - Susannenstraße - Bartelsstraße - Bahnlinie sowie zwischen Bartelsstraße - Susannenstraße - Schanzenstraße - Bahnlinie sind Wohngebiete in viergeschossiger geschlossener Bauweise (W 4g) ausgewiesen, zur Bahnlinie ist jeweils eine Grünfläche ausgewiesen. ..."* (S. 6)

4. Umweltbericht, 4.1 Einleitung, ... 4.1.2 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung:

*"... Durch den Bebauungsplan Sternschanze 6 werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen."* (S. 17)

4.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, ... Beschreibung der Umweltauswirkungen:

*"Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erwartet."* (S. 21)

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, ... Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung:

*" ... Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten."* (S. 22)

4.3 Überwachung (Monitoring):

*"Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten. ..."* (S. 22)

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts:

*" ... Unter Berücksichtigung des geltenden Planrechts und den Planausweisungen des Bebauungsplans sind insgesamt keine erheblich negativen Umweltauswirkungen und keine erheblich negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten."* (S. 23)

5. Planinhalt und Abwägung:

*" ... Die in den bestehenden Bauleitplänen zeichnerisch getroffenen Festsetzungen sowie die in den Verordnungen zu diesen Plänen getroffenen weiteren planungs-*

*rechtlichen Festsetzungen, so beispielsweise Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz oder zu grünordnerischen Festsetzungen, bleiben ... bestehen." (S. 27)*

#### 5.5 Baumschutz:

*"Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung." (S. 40)*

### **3. Ergebnis:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.

a) Zu den rechtlich beachtlichen Tatbeständen der planerischen Rahmenbedingungen gehören die zeichnerisch getroffenen Festsetzungen des [Landschaftsprogramms](#) (3.1.2).

Vorrangige [Entwicklungsziele](#) des Landschaftsprogramms im Bereich des Schanzenbiotops sind demnach:

- Sicherung des vorhandenen Freiflächenanteils
- Entsiegelung
- Förderung der Hofbegrünung
- Erhöhung des Grünvolumens
- Umgestaltung von Blockinnenhöfen zu gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen.

Nach dem geltenden Landschaftsprogramm, das laut [Erläuterungsbericht](#) (S. 1) "verwaltungsinterne Bindung entfaltet", besteht daher quasi ein Bebauungs- und Verdichtungsverbot für den Blockinnenhof zwischen Bartelsstraße und Rosenhofstraße.

b) Nach den zeichnerisch getroffenen Festsetzungen des [Baustufenplans St. Pauli](#) (3.2.1) ist für den Nordteil des Baublocks zwischen Rosenhofstraße - Susannenstraße - Bartelsstraße zur Bahnlinie hin eine Grünfläche ausgewiesen. Die vom Bebauungsplan Sternschanze 6 noch einmal als rechtlich beachtlich bestätigten Planungsvorgaben des Baustufenplans lassen daher eine weitere Bebauung dieser Fläche nicht zu.

## **II. Unzulässigkeit einer Bebauung des Blockinnenhofs nach § 34 BauGB**

Beantragt ist derzeit der Neubau eines 3-geschossigen, etwa 10 m hohen Gebäudes mit Tiefgarage auf dem Blockinnenhof zwischen den Häusern Bartelsstraße 63 und Rosenhofstraße 16.

Zu beachten ist [§ 34 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch](#):

*"Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der*

*Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist."*

Wie bereits die Altonaer Bezirksamtsleitung am 8.2.2018 [Az. A/B (RA8 – 70/2018)] bei einem früheren Bauantrag gegenüber der Bezirksversammlung feststellte, fügt sich ein so hohes Innenhofgebäude hier nicht, wie gesetzlich gefordert, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist daher unzulässig:

- Der mit Bäumen bestandene Blockinnenhof zwischen Bartelsstraße und Rosenhofstraße, von den Anwohnern liebevoll "Schanzenbiotop" genannt, ist geprägt von einer reichhaltigen, naturnahen Vegetation, die - mit mindestens 20 Gehölzarten - zahlreichen Insekten, Vögeln und Kleinsäugern, wie Igel, Eichhörnchen und Fledermäusen, einen schutzwürdigen Lebensraum bietet.
- Für den Bau des beantragten Hofgebäudes und der noch weiter nach Süden vorspringenden Tiefgarage müssten mindestens neun Bäume gerodet werden, - mit Stammdurchmessern bis zu 65 cm, Höhen bis 18 m und zum Teil regelmäßigem Brutvogelbesatz. Auch Strauchbestände, deren Blüten, Beeren und Nistgelegenheiten für den Biotop von Bedeutung sind, würden den Baumaßnahmen zum Opfer fallen. Weitere Gehölze im Umfeld sind durch die Bauaktivitäten bedroht.
- Die Bewohner der umgebenden Blockbebauung, denen der grüne Biotop des Innenhofs Naturerleben, frische Luft und ein ausgeglichenes Kleinklima bietet, würden das fast bis zur Dachtraufe ihrer Häuser aufragende, massive Bauwerk mit seinem Volumen von ca. 2500 m<sup>3</sup> als störenden Fremdkörper wahrnehmen. Das gälte besonders auch für die Bewohner des unmittelbar nördlich geplanten Großgebäudes; in den unteren drei Stockwerken hätten sie keine Sicht auf den grünen Innenhof, sondern würden ihren dicht gegenüber wohnenden Nachbarn unmittelbar in die Schlaf- und Wohnräume schauen - und vice versa. Ungehinderter Einblick bestünde auch in die übrigen Nachbargebäude der Blockrandbebauung.
- Die störende Beeinträchtigung der Anwohner durch den nahen, massiven Baukörper des geplanten Hofgebäudes verstößt damit gegen das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. Auch gemäß § 15 Baunutzungsverordnung ist die geplante Hofbebauung daher unzulässig.