



# MOHR · RECHTSANWÄLTE

Partnerschaftsgesellschaft

Mohr Rechtsanwälte Postfach 500929 22709 Hamburg

## Kurzzusammenfassung

### Planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorbescheids für das Isebek-Domizil

Im Rahmen eines Rechtsgutachtens, das die Bezirksfraktion DIE LINKE in Eimsbüttel bei der Kanzlei Mohr Rechtsanwälte in Auftrag gegeben hat, wurde untersucht, ob die Erteilung des Bauvorbescheids für das sogenannte Isebek-Domizil durch das Bezirksamt Eimsbüttel in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig ist.

Im Rahmen des Gutachtens wurde erörtert, welche Auswirkungen die starke Lärmvorbelastung hat. Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Stand Juni 2007) zeigt, dass für den Straßenrand der Hoheluftchaussee Lärmdurchschnittswerte zwischen 70 und 75 dB(A) tags sowie 60 bis 65 dB(A) nachts berechnet wurden. Behandelt wurde die Frage, welche Verbindlichkeit dem Baustufenplan zukommt, der das Grundstück als "geplante öffentliche Grünfläche" ausweist. Schließlich wurden die Rechtswirkungen des Bürgerbegehrens der Initiative "Hände weg vom Isebek", das eine Ausweisung der Fläche an der U Bahn als Isebek-Park forderte, die Zustimmung der Bezirksversammlung zu diesem Begehren sowie dem anschließenden erfolgreichen Bürgerentscheid geprüft.

Das Rechtsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erteilung des Bauvorbescheids rechtswidrig ist, weil sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht sichergestellt sind.

Zudem steht der Erteilung des Bauvorbescheids eine Pflicht des Bezirksamts zur Bebauungsplanung entgegen. Aufgrund der hohen Lärmvorbelastung des Grundstücks, die mit hoher Wahrscheinlichkeit die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreitet, dürfte die Lösung des Lärmkonflikts hier nicht auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Das grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bestehende Planungsermessen des Bezirksamts hat sich in diesem Fall zu einer Planungspflicht verdichtet.

Der erfolgreiche Bürgerentscheid sowie die Zustimmung der Bezirksversammlung zum vorhergehenden Bürgerbegehren legen zudem die Durchführung einer Bebauungsplanung nahe, um die konfligierenden Nutzungsinteressen vollständig zu erfassen, abzuwägen und miteinander in einen gerechten Ausgleich zu bringen.

Dr. Peter C. Mohr <sup>1)</sup>

Holger Lau-Siemssen  
- bis zum 30. Juni 2010 -  
*Fachanwalt für Arbeitsrecht*

Dr. Precht Fischer <sup>2)</sup>  
*Fachanwalt für Arbeitsrecht*  
*Fachanwalt für Mietrecht und*  
*Wohnungseigentumsrecht*

Rüdiger Nebelsieck, LL. M. <sup>1) 2)</sup>  
*Fachanwalt für Verwaltungsrecht*

Dr. Oliver Kroll <sup>1)</sup>  
*Fachanwalt für Arbeitsrecht*

Jan Mittelstein, LL. M. <sup>1) 2)</sup>  
*Fachanwalt für Verwaltungsrecht*

Maureen Broer  
*Rechtsanwältin*

Raphael Weyland  
*Rechtsanwalt*

Lena Dammann  
*Rechtsanwältin*

In Kooperation mit

Norbert Peters  
*Steuerberater*

Dipl.-Kfm. Frank Hasenbach  
*Steuerberater*

<sup>1)</sup> Partner im Sinne des PartGG

<sup>2)</sup> Master in Environmental Law

<sup>3)</sup> Master of Laws in European Community Law

Max-Bräuer-Allee 81  
22765 Hamburg-Altona

e-Mail: [info@mohrpartner.de](mailto:info@mohrpartner.de)  
[www.mohrpartner.de](http://www.mohrpartner.de)

Gerichtskasten 238

Partnerschaft  
Sitz Hamburg  
AG Hamburg PR 550

Commerzbank  
BLZ 20080000  
Kto. 502967300

Hamburger Sparkasse  
BLZ 20050550  
Kto. 1268117171