



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 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/04317/2018
Hamburg, den 3. Januar 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.07.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

705-060
655 in der Gemarkung: Rönneburg

Neubau von 3 Mehrfamilienwohnhäusern und einer Kita (54 WE)

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

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Rönneburg 4

mit den Festsetzungen: SOL Ig; ST; private Grünfläche
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

7 / 7	Lageplan 1:1000
7 / 9	Lageplan / B-Plan 1:500
7 / 10	Abstandsflächen 1:500
7 / 13	Regelgeschoss / 1. Obergeschoss
7 / 14	Schnitt A-A
7 / 18	Baubeschreibung
7 / 19	Perspektive
7 / 20	Perspektive 2
7 / 21	Perspektive 3
7 / 24	Lageplan
7 / 25	Grundriss Erdgeschoss
7 / 26	Städtebaulicher Vertrag

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann auf dem Grundstück abweichend zur Festsetzung im Bebauungsplan Rönneburg 4 (Sondergebiet Läden, Stellplatzanlage, private Grünfläche) ein Gebäudeensemble mit vorwiegend Wohnnutzung sowie einer Kita für zwei Gruppen in planungsrechtlicher Hinsicht genehmigt werden?**

Siehe unter 'Positiv entschiedene Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften', Punkt 6.1 bis Punkt 6.3

2. **Kann auf dem Grundstück abweichend zur Festsetzung im Bebauungsplan Rönneburg 4 (I, g) eine Baumasse in der vorliegenden Form mit den Häusern A + C (viergeschossig) und Haus B (fünfgeschossig) in planungsrechtlicher Hinsicht genehmigt werden?**

siehe unter 'Positiv entschiedene Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften', Punkt 6.5

3. **Kann auf dem Grundstück abweichend zur Festsetzung im Bebauungsplan Rönneburg 4 eine Bebauung genehmigt werden, die die Baugrenzen in der im Plan dargestellten Art und Weise überschreitet?**

Siehe unter 'Positiv entschiedene Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften', Punkt 6.6

4. **Ist der Antrag für die offene Stellplatzanlage auf dem Flurstück 1118 (Reeseberg 151 a-d) zusammen mit dem Antrag auf Baugenehmigung für den Wohnungsbau zu beantragen?**

Da die offene Stellplatzanlage auf einem gesonderten Grundstück geplant ist, ist für diese ein eigener Bauantrag zu stellen.

5. **Kann der Fällung der beiden Bäume im Einfahrtsbereich der Garagen an der Wasmerstraße zugestimmt werden?**

Der Bebauung des Grundstückes und der damit verbundenen notwendigen Fällung von 5 Bäumen auf dem Grundstück (gemäß der gutachterlichen Stellungnahme vom 12.09.2018; Bauvorlage 7/22) wird zugestimmt. Durch die geplante Anordnung der Gebäude werden jedoch 2 Bäume gefährdet, die nach der Hamburger Baumschutzverordnung geschützt sind und erhalten bleiben sollen. Es handelt sich hierbei um die Linde (Stammumfang 227 cm) an der Straße Reeseberg und um eine Linde auf dem Nachbargrundstück (Stammumfang 219 cm), die weit auf das Baugrundstück hineinragt. Die geplanten Gebäude ragen entweder direkt bis an den Kronenbereich heran oder bis unmittelbar davor. Nach der DIN 18920 umfasst der Schutzbereich eines Baumes den Kronentraufbereich + 1,50 m, in dem keine baulichen Maßnahmen stattfinden dürfen. Das heißt, dass die Gebäude im anschließenden Bauantragsverfahren soweit verschoben werden müssen, dass auch die notwendigen Gerüste für den Hochbau außerhalb des Schutzbereiches erstellt und die Bäume durch die notwendigen Baumschutzzäune sicher geschützt werden können.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet Läden für die geplante Wohnnutzung und einer Kita (Haus B und C)

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und dient in seiner Gesamtheit dem Wohl der Allgemeinheit. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt, die vorgesehene Nutzung ist umfeldverträglich. Die beantragte Nutzung durch eine Kindertageseinrichtung unterstützt die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes. Weiterhin trägt in diesem Teil Wilstorfs ein Angebot von gefördertem Wohnraum zur Belebung des Umfeldes, einer Abmilderung des Drucks auf dem Wohnungsmarkt bezgl. günstigem Wohnraum und einer heterogenen Bewohnerstruktur bei und dient zusätzlich dem Wohl der Allgemeinheit. Die städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Baumasse und Nutzung werden durch die Regelungen zum ruhenden Verkehr und zur städtebaulichen und architektonischen Qualität kompensiert. Auf die Begründung des Antragstellers wird grundsätzlich verwiesen.

Bedingung

1. Die städtebauliche Unverträglichkeit wird durch die Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 01.11.2018 kompensiert. Die Regelung des Vertrages sind Voraussetzung das für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB.
 2. Die Bäume 4 und N5 aus der baumgutachterlichen Bestandsaufnahme vom 12.09.2018 sind zwingend zu erhalten. Die notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 18920 sind einzuhalten.
- 6.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch das Errichten eines Wohngebäudes (Haus A) auf einer als Gemeinschaftsstellplatzanlage ausgewiesenen Fläche.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und dient in seiner Gesamtheit dem Wohl der Allgemeinheit. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt, die vorgesehene Nutzung ist umfeldverträglich. Die beantragte Nutzung durch eine Kindertageseinrichtung unterstützt die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes. Weiterhin trägt in diesem Teil Wilstorfs ein Angebot von gefördertem Wohnraum zur Belebung des Umfeldes, einer Abmilderung des Drucks auf dem Wohnungsmarkt bezgl. günstigem Wohnraum und einer heterogenen Bewohnerstruktur bei und dient zusätzlich dem Wohl der Allgemeinheit. Die städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Baumasse und Nutzung werden durch die Regelungen zum ruhenden Verkehr und zur städtebaulichen und architektonischen Qualität kompensiert. Auf die Begründung des Antragstellers wird grundsätzlich verwiesen.

Bedingung

1. Die städtebauliche Unverträglichkeit wird durch die Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 01.11.2018 kompensiert. Die Regelung des Vertrages sind Voraussetzung das für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB.
 2. Die Bäume 4 und N5 aus der baumgutachterlichen Bestandsaufnahme vom 12.09.2018 sind zwingend zu erhalten. Die notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 18920 sind einzuhalten.
- 6.3. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch das Errichten eines Wohngebäudes (Haus A) auf einer als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und dient in seiner Gesamtheit dem Wohl der Allgemeinheit. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt, die vorgesehene Nutzung ist umfeldverträglich. Die beantragte Nutzung durch eine Kindertageseinrichtung unterstützt die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes. Weiterhin trägt in diesem Teil Wilstorfs ein Angebot von gefördertem Wohnraum zur Belebung des

Umfeldes, einer Abmilderung des Drucks auf dem Wohnungsmarkt bezgl. günstigem Wohnraum und einer heterogenen Bewohnerstruktur bei und dient zusätzlich dem Wohl der Allgemeinheit. Die städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Baumasse und Nutzung werden durch die Regelungen zum ruhenden Verkehr und zur städtebaulichen und architektonischen Qualität kompensiert. Auf die Begründung des Antragstellers wird grundsätzlich verwiesen.

Bedingung

1. Die städtebauliche Unverträglichkeit wird durch die Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 01.11.2018 kompensiert. Die Regelung des Vertrages sind Voraussetzung das für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB.
 2. Die Bäume 4 und N5 aus der baumgutachterlichen Bestandsaufnahme vom 12.09.2018 sind zwingend zu erhalten. Die notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 18920 sind einzuhalten.
- 6.4. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch das Errichten einer Stellplatzanlage für 18 KFZ auf einer als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche (Flurstück 1118; Reeseberg 151)

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und dient in seiner Gesamtheit dem Wohl der Allgemeinheit. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt, die vorgesehene Nutzung ist umfeldverträglich. Die beantragte Nutzung durch eine Kindertageseinrichtung unterstützt die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes. Weiterhin trägt in diesem Teil Wilstorfs ein Angebot von gefördertem Wohnraum zur Belebung des Umfeldes, einer Abmilderung des Drucks auf dem Wohnungsmarkt bezgl. günstigem Wohnraum und einer heterogenen Bewohnerstruktur bei und dient zusätzlich dem Wohl der Allgemeinheit. Die städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Baumasse und Nutzung werden durch die Regelungen zum ruhenden Verkehr und zur städtebaulichen und architektonischen Qualität kompensiert. Auf die Begründung des Antragstellers wird grundsätzlich verwiesen.

Bedingung

Die städtebauliche Unverträglichkeit wird durch die Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 01.11.2018 kompensiert. Die Regelung des Vertrages sind Voraussetzung das für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB.

- 6.5. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse (Haus A + C) bzw. 4 Vollgeschosse (Haus B) auf 4 bzw. 5 Vollgeschosse

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und dient in seiner Gesamtheit dem Wohl der Allgemeinheit. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt, die vorgesehene Nutzung ist umfeldverträglich. Die beantragte Nutzung durch eine Kindertageseinrichtung unterstützt die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes. Weiterhin trägt in diesem Teil Wilstorfs ein Angebot von gefördertem Wohnraum zur Belebung des Umfeldes, einer Abmilderung des Drucks auf dem Wohnungsmarkt bezgl. günstigem Wohnraum und einer heterogenen Bewohnerstruktur bei und dient zusätzlich dem Wohl der Allgemeinheit. Die städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Baumasse und Nutzung werden durch die Regelungen zum ruhenden Verkehr und zur städtebaulichen und architektonischen Qualität kompensiert. Auf die Begründung des Antragstellers wird grundsätzlich verwiesen.

Bedingung

1. Die städtebauliche Unverträglichkeit wird durch die Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 01.11.2018 kompensiert. Die Regelung des Vertrages sind Voraussetzung das für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB.
2. Die Bäume 4 und N5 aus der baumgutachterlichen Bestandsaufnahme vom 12.09.2018 sind zwingend zu erhalten. Die notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 18920 sind einzuhalten.

- 6.6. für das Überschreiten der Baugrenzen im Nordosten, Nordwesten und im Südwesten. Max. Überschreitung Haus C: im Südwesten 2,15 m; Haus B: im Südwesten 11,3 m; im Nordwesten 5,35 m; Haus A: komplett außerhalb der Baugrenzen, zum Teil auf Stellplatzflächen

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und dient in seiner Gesamtheit dem Wohl der Allgemeinheit. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt, die vorgesehene Nutzung ist umfeldverträglich. Die beantragte Nutzung durch eine Kindertageseinrichtung unterstützt die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes. Weiterhin trägt in diesem Teil Wilstorfs ein Angebot von gefördertem Wohnraum zur Belebung des Umfeldes, einer Abmilderung des Drucks auf dem Wohnungsmarkt bezgl. günstigem Wohnraum und einer heterogenen Bewohnerstruktur bei und dient zusätzlich dem Wohl der Allgemeinheit. Die städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Baumasse und Nutzung werden durch die Regelungen zum ruhenden Verkehr und zur städtebaulichen und architektonischen Qualität kompensiert. Auf die Begründung des Antragstellers wird grundsätzlich verwiesen.

Bedingung

1. Die städtebauliche Unverträglichkeit wird durch die Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 01.11.2018 kompensiert. Die

Regelung des Vertrages sind Voraussetzung das für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB.

2. Die Bäume 4 und N5 aus der baumgutachterlichen Bestandsaufnahme vom 12.09.2018 sind zwingend zu erhalten. Die notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 18920 sind einzuhalten.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um bis zu 5,0 m zwischen Haus B und Haus C (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 6 HBauO vereinbar. Der Abstand der Gebäude zueinander beträgt an der geringsten Stelle ca. 6m. Zwischen den Häusern B und C kann somit ein Mindestabstand von 5 m deutlich eingehalten werden. Die besondere Gebäudekubatur sichert die Vereinbarkeit mit den Schutzziele Besonnung und Belichtung.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 / 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH