



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/01395/2019
Hamburg, den 25. Juli 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Bezug Antrag vom 12.04.2019
Eingang 15.04.2019

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 432-096
Flurstück 897 in der Gemarkung: Langenhorn

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

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).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Langenhorn 20

mit den Festsetzungen: WA II ; GRZ 0,3 ; GFZ 0,4 ; Straßenlinie ; Priv.Grünfläche ;
Baugrenze

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

56 / 1	Flurkartenauszug / Karte
56 / 2	Flurkartenauszug / Karte mit Grundriss
56 / 3	Lageplan
56 / 4	Lageplan Abstandsflächen + Abbruch
56 / 5	Grundriss / Untergeschoss
56 / 6	Grundriss / Erdgeschoss
56 / 7	Grundriss / Obergeschoss 1
56 / 8	Grundriss / Obergeschoss 2
56 / 9	Grundriss / Staffelgeschoss
56 / 10	Schnitte
56 / 11	Perspektiven
56 / 12	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung, GRZ + GFZ
56 / 13	Antrag / Befreiung - Begründung Vollgeschosse
56 / 14	Antrag / Befreiung - Begründung GRZ
56 / 15	Antrag / Befreiung - Begründung GFZ
56 / 16	Antrag / Befreiung - Begründung Baugrenze
56 / 17	Antrag / Befreiung - Begründung Zufahrt

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Werden die nachfolgenden Befreiungen gemäß der beigefügten Befreiungsanträge und Begründungen erteilt?**

- a) **Anzahl der Vollgeschosse (II):**

3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss statt der festgesetzten 2 Vollgeschosse

- b) **GRZ (0,3):**

Überschreitung der zul. GRZ um 0,38 auf 0,68

- c) **GFZ (0,4):**

Überschreitung der GFZ um 2,13 auf 2,53

d) Baugrenze:

Überschreitung der Baugrenze :

- um 0,80 m durch den gesamten Gebäudekörper,
- um 2,80 m mit Balkonen auf der Südseite zum Buurredder,
- um 2,00 m mit Balkonen nach Osten und Westen

e) Private Grünfläche:

- Errichtung einer Zufahrt für die Tiefgarage mit Rampe und einer Zuwegung entlang der Rampe in der ausgewiesenen Privaten Grünfläche,
- Errichtung eines Müllstandplatzes in der ausgewiesenen Privaten Grünfläche,
- Errichtung eines Teiles der Kinderspielfläche in der ausgewiesenen Privaten Grünfläche

zu a)

siehe Befreiung Nr. 3.3

zu b)

siehe Befreiung Nr. 4.4

zu c)

siehe Befreiung Nr. 4.5

zu d)

siehe Befreiung Nr. 3.4 ; 4.2 ; 4.3

zu e)

siehe Befreiung Nr. 3.1 ; 3.2 ; 4.1

Auflage:

Aus städtebaulicher Sicht ist die Betonung der Ecksituation durch einen massiveren Baukörper nachvollziehbar, wird der Bedeutung für das Straßenbild allein jedoch nicht gerecht.

Auch qualitative Anforderungen in Bezug auf die Fassadengestaltung sind zu berücksichtigen.

Fassadengestaltung und Materialauswahl sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

2. **Ist die Zufahrt an der Langenhorner Chaussee genehmigungsfähig, auch im Hinblick auf die Lage und die Querung des von der Stadt per Vorkaufsrecht erworbenen Teilgrundstückes?**

Es bestehen keine Bedenken, wenn die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage (max. 14 Stellplätze) über die vorhandene Überfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgt.

Die vorhandene Überfahrt muss baulich nach den Vorgaben des Fachbereiches Tiefbau angepasst werden.

Zwischen der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche (nach dem Ausbau der Straße) und der geplanten Tiefgaragenrampe - soweit die Rampenneigung mehr als 10 % beträgt - muss eine Fläche von mindestens 3 m Länge liegen, deren Neigung nicht mehr als 10 % betragen darf.

Aufgrund des geplanten Straßenausbaus ist vor Baubeginn ein Höhenanweisungsbescheid gem. § 26 HWG beim Fachbereich Tiefbau zu beantragen, damit die Anschlusshöhen an der neuen Straßenbegrenzungslinie beschieden werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für die Errichtung einer Zufahrt für die Tiefgarage mit Rampe und einer Zuwegung entlang der Rampe in der ausgewiesenen Privaten Grünfläche (Bebauungsplan Langenhorn 20)

Bedingung

Der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage ist gestalterisch zu überarbeiten, da die halb unter die Gebäudeecke platzierte Tiefgaragenzufahrt gestalterisch nicht überzeugend ist.

Die bestehende Gehwegüberfahrt ist für die Tiefgarage beizubehalten und zum Schutz des Straßenbaumes weder in Lage noch in der baulichen Ausführung zu verändern.

Eine weitere Zufahrt durch das „private Grün“ ist nicht genehmigungsfähig.

Die Zuwegung ist baumverträglich und in einem luft- und wasserdurchlässigen Material herzustellen.

- 3.2. für die Errichtung eines Teils der Kinderspielfläche in der ausgewiesenen Privaten Grünfläche (Bebauungsplan Langenhorn 20)

Bedingung

Die Kinderspielfläche darf nicht unter den Baumkronen der Nachbarbäume angeordnet werden.

Der umliegende Baumbestand (Nachbarbäume und Straßenbaum) ist vor sämtlichen Beeinträchtigungen zu schützen und ist zu erhalten.

Die Einbauten für das Kinderspiel, Bänke sowie ggf. Befestigungen etc. sind außerhalb der Baumkronen vorzunehmen.

Die Fläche der „privaten Grünfläche“ (südliches Teilstück der Kinderspielfläche) ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten.

- 3.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss (§ 18 BauNVO)

Bedingung

Das Staffelgeschoss muss auf allen Gebäudeseiten bis auf den Treppenraum zurückgesetzt werden.

Dabei ist zu beachten, die Staffelung Richtung Westen größer auszubilden als Richtung Süden und Osten, um insbesondere zu dem Nachbarflurstück 3373 mit dem niedrigeren Gebäude eine optische Entlastung und zur Südost Ecke eine städtebaulich wirksamere Eckbetonung zu erhalten.

- 3.4. für das Überschreiten der Baugrenze um 0,8 m durch den gesamten Gebäudekörper nach Süden (§ 23 BauNVO).

Bedingung

Die naturschutzrechtlichen Bedingungen bezüglich der Privaten Grünfläche sind einzuhalten.

Dabei ist als weitere Bedingung einzuhalten, dass eine GRZ von 0,3 bezogen auf das gesamte Grundstück abzüglich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche eingehalten wird.

Zur Kompensation der zusätzlichen Flächenversiegelung auf „privater Grünfläche“, ist auf sämtlichen Dachflächen zwingend eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung muss eine Mindestüberdeckung von 12 cm durchwurzelbarem Substrat aufweisen, um den Verlust annähernd zu kompensieren.

Die „Private Grünfläche“ ist dauerhaft gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Fläche ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten. Die Versiegelung (Terrassen, Wege) ist gering zu halten und in einem luft- und wasserdurchlässigen Material herzustellen. Alle weiteren Versiegelungen (Fahrradstellplätze, Müllstandflächen) sind außerhalb der „privaten Grünfläche“ und außerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume zu errichten.

Zu den Straßenseiten Langenhorner Chaussee und Buurredder ist eine heimische Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Eibe, Weißdorn).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 4.1. für die Errichtung eines Müllstandplatzes in der ausgewiesenen Privaten Grünfläche (Bebauungsplan Langenhorn 20)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Einer zusätzlichen Versiegelung der Privaten Grünfläche kann nicht zugestimmt werden.

Der Müllstandplatz ist außerhalb der „privaten Grünfläche“ und außerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume zu errichten.
Die „private Grünfläche“ ist dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

- 4.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 2,80 m durch die Balkone auf der Südseite zum Buurredder (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Balkone sollen als Fassadenelemente nur maßvoll hervortreten. Danach sind höchstens Balkone, die die Kriterien des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO einhalten genehmigungsfähig.

- 4.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 2,0 m durch die Balkone nach Osten und Westen (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Balkone sollen als Fassadenelemente nur maßvoll hervortreten. Danach sind höchstens Balkone, die die Kriterien des § 6 Abs. 6 Nr. 2 HBauO einhalten genehmigungsfähig.

- 4.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,38 auf 0,68 (§ 19 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Befreiung wird versagt, da durch die GRZ eine zur Zeit unbestimmte GFZ bedingt wird, die in ihrer Größenordnung nicht genehmigungsfähig ist.

Daher darf eine GRZ von 0,3 bezogen auf das gesamte Grundstück abzüglich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche nicht überschritten werden.

Bei dieser vergleichenden Betrachtung wird die als Private Grünfläche ausgewiesene Grundstücksfläche entsprechend heutiger Ausweisungen als nicht überbaubare Fläche herangezogen, um eine nicht gewollte Härte des Bebauungsplanes zu verhindern und gleichzeitig das grundsätzliche Ziel hier eine städtebaulich wünschenswerte Eckbetonung zu erreichen.

Die sich aus dieser Betrachtung heraus ergebende Befreiung hinsichtlich der GFZ wird in Aussicht gestellt, sofern auch die weiteren Bedingungen der vorhergehenden Befreiungen eingehalten werden.

- 4.5. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 2,13 auf 2,53 (§ 20 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Befreiung wird versagt, da durch die GRZ eine zur Zeit unbestimmte GFZ bedingt wird, die in ihrer Größenordnung nicht genehmigungsfähig ist.

Daher darf eine GRZ von 0,3 bezogen auf das gesamte Grundstück abzüglich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche nicht überschritten werden.

Bei dieser vergleichenden Betrachtung wird die als Private Grünfläche ausgewiesene Grundstücksfläche entsprechend heutiger Ausweisungen als nicht überbaubare Fläche herangezogen, um eine nicht gewollte Härte des Bebauungsplanes zu verhindern und gleichzeitig das grundsätzliche Ziel hier eine städtebaulich wünschenswerte Eckbetonung zu erreichen.

Die sich aus dieser Betrachtung heraus ergebende Befreiung hinsichtlich der GFZ wird in Aussicht gestellt, sofern auch die weiteren Bedingungen der vorhergehenden Befreiungen eingehalten werden

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

Hinweis zum Planungsrecht:

Bei der 2-Wohnungsklausel des Bebauungsplanes handelt es sich um eine obsoleete Ausweisung, da im gleichen Baublock bereits mehrere Gebäude vorhanden sind, die diese Bestimmung ebenfalls nicht einhalten.

Hinweise für den Bauherrn für die weitere Planung:

Ein vollständiger Baumbestandsplan mit dem Baum- und Heckenbestand (hier: insbesondere Straßen- und Nachbarbäume) sind mit dem Bauantrag einzureichen. Die Kronendurchmesser sind mit den realen Kronenabmessungen und mit Angabe des Stammmittelpunktes im Plan darzustellen. Die Bäume und Hecken sind zu benennen.

Ein detaillierter Freiflächenplan ist einzureichen. Darzustellen sind neben den befestigten Flächen, Kinderspielgeräte, die geplante Bepflanzung auch die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat auf den Dachflächen (z.B. Schnitt).

Die Baumverträglichkeit der Baumaßnahme (Baukörper, Tiefgarage(nzufahrt)) ist insbesondere für die Straßenbäume und die Bäume auf den Nachbarflurstücken zwingend mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

Bei den Abbrucharbeiten sind sämtliche Bäume und Hecken im Umfeld fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH