



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

Ansprechpartner: ####

Zimmer ####
Telefon ####

GZ.: N/WBZ/04519/2018

Hamburg, den 16. April 2019

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	10.12.2018
Grundstück	
Belegenheiten	####
Baublock	415-008
Flurstück	00854

Hofbebauung mit 19 WE und TG an Stelle ebenerdiger Garagen

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, Di 8:00-15:00

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 Teilbebauungsplan 96
mit den Festsetzungen: vordere und hintere Baulinie, erdgeschossige Garagen (25 m nach der hinteren Baugrenze)
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Baustufenplan Uhlenhorst
mit den Festsetzungen: W 4 g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 139 / 6 Grundriss / Untergeschoss
 - 139 / 8 Schnitt
 - 139 / 14 Flurkartenauszug / Karte mit Planung
 - 139 / 15 Ausschnitt Teilbebauungsplan mit Planung
 - 139 / 16 Lageplan Dachaufsicht
 - 139 / 17 Lageplan Abstandsflächen
 - 139 / 18 Grundriss / Regelgeschoss

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen und Hinweise

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird dem in den Plänen dargestellten Maß der neuen Bebauung mit drei Geschossen abweichend von der im Teilbebauungsplan dargestellten eingeschossigen Garagenbebauung zugestimmt?**

Ja, jedoch unter der Bedingung, dass das Gebäude so eingekürzt wird, dass die *Linde* erhalten wird.

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Maßstäben, die derzeit auf dem Nachbargrundstück realisiert werden.

Aufgrund des schützenswerten Baumbestandes auf dem Grundstück ist die Einfügungsverträglichkeit allerdings nur gewährleistet, wenn das geplante Gebäude an der südlichen Gebäudeabschlusswand, im Bereich der Linde, um mindestens 1,50 m eingekürzt wird. Die neue Bebauung (oberirdische Bauteile) kann nur außerhalb des Kronentraufbereiches + 1,50 m der Linde, Stammdurchmesser ca. 66 cm, an der westlichen Grundstücksgrenze umgesetzt werden.

Des Weiteren sind die geplanten Fahrradständer sowie alle weiteren Einbauten nur außerhalb der Kronentraufbereiche der Bestandsbäume (auch der Nachbarbäume) genehmigungsfähig.

2. **Wird einer neuen Tiefgarage mit 20 Stellplätzen mit Erschließung über die vorhandene Tordurchfahrt bei besonderen verkehrssichernden Maßnahmen zugestimmt?**

Ja, unter folgenden Auflagen:

Auflage Stadtplanung:

Um eine werthaltige Begrünung der Tiefgaragenfläche und somit zum westlichen Nachbarn zu ermöglichen, ist die Tiefgaragendecke mit ausreichend Substrat aufzufüllen. Aufgrund der nach Westen ausgerichteten Wohngrundrisse sind die Erdgeschossgärten zum Nachbarn mit Hecken zu begrenzen.

Auflage Stadtgrün:

Die Tiefgarage ist unter Erhalt der Linde, Stammdurchmesser ca. 66 cm, an der westlichen Grundstücksgrenze gemäß den Angaben des Baumschutzgutachtens vom 23. Mai 2017 zu errichten. Der Wurzelraum der Linde ist gemäß den gutachterlichen Angaben während der Bauphase zu schützen.

Für die Erschließung der Tiefgarage im Kronentraufbereich der Nachbarbäume und des Straßenbaumes (nicht oder falsch dargestellt in den Lageplänen) ist ein Gutachten durch einen Baumsachverständigen (ö.b.u.v.) zur baumverträglichen Umsetzung vor Bauantrag für folgende Bäume einzureichen:

1. mehrstämmiger Spitzahornbaum (Stammdurchmesser ca. 50-58 cm) auf dem Nachbargrundstück westlich der Grundstücksgrenze.
2. Blutbuche, Stammdurchmesser ca. 100 cm auf dem Nachbargrundstück Uhlenhorster Weg 29
3. Straßenbaum Kastanie Nr. 72, Stammdurchmesser ca. 53 cm, Pflanzjahr 1926.

Auflage Tiefbau:

Das Grundstück ist in Vorwärtsfahrt anzufahren und auch in Vorwärtsfahrt zu verlassen. Auf dem Grundstück ist daher eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

Für den einfahrenden Fahrzeugverkehr ist entsprechend dem Lageplan Dachaufsicht (Anlage 139 / 16) auf Privatgrund vor der Hausdurchfahrt eine Wartefläche für den Fall des Begegnungsverkehres vorzusehen. Damit wird verhindert, dass einfahrende Fahrzeuge gefahrenträchtig in den Fließverkehr zurücksetzen müssen, wenn ihnen Fahrzeuge entgegen kommen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse für den geplanten Neubau im Innenhof von 1 (GaE) um 2 auf 3 Vollgeschosse (§ 11 BPVO)
(siehe hierzu Frage 1 des Antrages)

Bedingung

Das Gebäude ist so einzukürzen, dass die Linde erhalten wird.

- 3.2. für das Errichten von Gebäudeteilen auf nichtüberbarer Grundstücksfläche (Ostseite), außerhalb der GaE-Ausweisung (§ 13 BPVO)
(siehe hierzu Frage 1 des Antrages)

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

Hinweise für die weitere Planung

4. Eine Zuwegung zu den Gebäudeeingängen ist nicht dargestellt. Die Lage der Gebäudeeingänge wird gemäß § 4 Abs. 1 HBauO jedoch kritisch gesehen.
5. Der Fachbereich Tiefbau hat die Anfahrbarkeit der im Lageplan dargestellten Feuerwehraufstellfläche über den Uhlenhorster Weg nicht geprüft (nicht Umfang der Prüfung). Die vorgelegten Unterlagen reichen nicht für eine Prüfung aus. Im Nachfolgeverfahren nach § 62 HBauO ist hierzu u.a. der Schleppkurvennachweis für Fahrzeuge der Feuerwehr zu erbringen.
6. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass die Bestandsdurchfahrt für eine gefahrlose gemeinsame Nutzung als Einfahrt zur Tiefgarage und als Zuwegung zu den Wohneinheiten im Bereich der Hausdurchfahrt und vorderen Bestandszufahrt nicht breit genug sei.
7. Aufgrund der sehr beengten Verhältnisse auf dem Grundstück ist vor Baubeginn durch einen Baumsachverständigen (ö.b.u.v.) ein Gutachten zur baumverträglichen Umsetzung des Bauvorhabens mit detaillierten Aussagen zum Baumschutz mit dem Fachbereich Stadtgrün abzustimmen und zur Prüfung vorzulegen.

Hinweise für den Abriss

8. Für erforderliche baubedingte Abgrabungen im Zuge der Abrissmaßnahmen im Kronentraufbereich des Baumbestands ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg, beim Management des öffentlichen Raumes - Stadtgrün einzureichen.

Die geplanten Abrissarbeiten im Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume sind nur mit einer baupflegerischen Begleitung (Mindestanforderung des Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung oder European Tree Worker) durchzuführen.

Besondere Beachtung gilt dabei dem Wurzelraum der zwei Linden an der westlichen Grundstücksgrenze sowie dem Baumbestand auf den Nachbargrundstücken. Alle Arbeiten sind gemäß der gutachterlichen Voruntersuchungen vom 23. Mai 2017 baumschonend und nach DIN 18920 zum Gehölzschutz auszuführen.

Es ist für sämtliche bau- und abrissbedingten Abgrabungen an Nachbarbäumen eine schriftliche Zustimmung des jeweiligen Baumeigentümers mit dem Bauantrag einzureichen.

Artenschutzrechtlicher Hinweis

9. Das Grundstück ist derzeit geprägt durch eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäude, alten Baumbestand und extensiv genutzten Bereichen. Aufgrund des Baualters, der Bauart und der derzeitigen Nutzung ist von einer hohen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen.

Der Bauherr darf nicht gegen die in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelte Verbote zum Artenschutz verstoßen. In diesem Zusammenhang ist es unter anderem verboten, Tiere besonders geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Brutstätten von gebäudebewohnenden Arten (z.B. Vögel oder Fledermäusen) sind geschützt. Arbeiten an einer solchen Fassade dürfen nur mit artenschutzrechtlicher Genehmigung und außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Artenschutzrechtliche Genehmigungen (Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG) erteilt die Behörde für Umwelt und Energie, Abt. Naturschutz, sofern entsprechende Gründe vorliegen. Sie kann mit Nebenbestimmungen versehen werden (z.B. Schaffung von Ersatzbrutstätten).

Vor dem Abbruch dieser Gebäude und der Beseitigung von Gehölzbeständen ist zwingend ein Biologe als Gutachter hinzuzuziehen, der ggf. das Vorkommen geschützter Arten ausschließt oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorschlägt.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH