



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/01987/2019

Hamburg, den 3. September 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
31.05.2019

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

411-026
00523 in der Gemarkung: Winterhude

Neubau des Altenwohnheims Epiphanienhause mit Pflegewohnplätzen und betreuten Wohnungen

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 Baustufenplan Winterhude

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W 4 g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 288

mit den Festsetzungen:

Erweiterungsfläche für das Kindertagesheim Jarrestraße

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Dulsberg und der Siedlung Jarrestadt im Bereich Jarrestraße/Wiesendamm

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die geplante Nutzung wie in den beigefügten Plänen dargestellt zulässig?

Ja.

Das Altenwohnheim besteht dort schon seit den 1960er Jahren, so dass sich an der bisherigen Art der Nutzung nichts ändert. Es ist eine Einrichtung zum Wohl der Allgemeinheit und liegt im öffentlichen Interesse, Grundzüge der Planung (Fläche für besondere – soziale – Zwecke) werden somit nicht berührt.

Nachbarbelange sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht betroffen (siehe allerdings Antwort zu Frage 9 – Abstandsflächen), an der bisherigen Situation ändert sich nichts.

Stadtgestalterisch fügt sich das Gebäude grundsätzlich ein. Das Altenheim Epiphanienhof ist ein wesentlicher Bestandteil der sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Jarrestadt.

Siehe auch erteilte „Planungsrechtliche Befreiungen“, Punkt 10.1.

2. Ist das Maß der baulichen Nutzung wie in den Plänen dargestellt genehmigungsfähig?

Ja.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich entsprechend der Festsetzungen des Teilbebauungsplans 288 (TBB 288). Die Festsetzungen des Baustufenplans Winterhude wurden durch die Feststellung des TB 288 aufgehoben.

Der TB 288 ist ein einfacher Bebauungsplan, der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich daher nach § 34 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung wird als einfügungsverträglich i. S. d. § 34 BauGB beurteilt.

Für die Beurteilung der Einfügungsverträglichkeit ist die Betrachtung des Baublocks nicht hinreichend. Dieser ist typologisch geprägt durch verschiedene Sonderbauten, die sich ihrer sozialen Nutzung entsprechend durch eine jeweils spezifische städtebauliche Anordnung und architektonische Gestaltung auszeichnen. Die

gebietsprägende Eigenart der näheren Umgebung ergibt sich somit auch aus der städtebaulichen Gestalt der umliegenden Baublöcke.
Die Größe der Grundflächen bzw. die sich daraus ergebende Grundflächenzahl beträgt etwas mehr als 0,6 (GRZ1), sofern die von jegl. Bebauung freizuhaltenen Flächen nicht mit angerechnet werden. Um die Vergleichbarkeit mit den umliegenden Grundstücken herzustellen, ist hilfsweise jedoch auch die Grundflächenzahl bei Anrechnung der von jegl. Bebauung freizuhaltenen Flächen zu beachten. Hierbei ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,49 (GRZ1). Diese entspricht in ihrer Höhe denen der Wohnbebauung in der Umgebung.

3. Wird einer Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse gemäß Baustufenplan/Durchführungsplan (W IV g) zugestimmt und ist in diesem Sinne eine Überschreitung um 2 Vollgeschosse für den Neubau genehmigungsfähig?

Ja.

Das bestehende und zu ersetzende Gebäude hat 7 Geschosse. Der geplante Neubau hat im Sinne der behördlichen Vorabstimmung 6 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss und fügt sich mit seinem Volumen, seiner Bauflucht und den Grundzügen seiner Gestaltung in die benachbarte Bebauung der Jarrestadt ein. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich entsprechend der Festsetzungen des Teilbebauungsplans 288. Die Festsetzungen des Baustufenplans Winterhude wurden durch die Feststellung des TB 288 aufgehoben. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Zahl von fünf bis sechs Vollgeschossen ist entlang der Jarrestraße regelhaft vorhanden. Die vorgesehene Zahl von sechs Vollgeschossen ohne Staffel wird als einfügungsverträglich nach § 34 BauGB beurteilt.

4. Ist die Überschreitung der Baulinien genehmigungsfähig, wie in den Plänen dargestellt?

Eine Überschreitung der vorderen Baulinie an der Jarrestraße und damit verbunden eine Überbauung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche wird aus naturschutzfachlichen Gründen abgelehnt. Die geplante Bebauung greift in den an der Jarrestraße befindlichen Straßenbaumbestand ein. Für die Errichtung des Gebäudes und der Freihaltung des Gebäudes wären Schnittmaßnahmen am Baumbestand erforderlich, die nicht mehr im baumverträglichen Maß liegen und daher abzulehnen sind.

Die geplante Bebauung sowie die angedachte Befestigung des „Vorgartenbereiches“ führen annähernd zu einer Vollversiegelung dieser Flächen; dies entspricht zum einen nicht den Vorgaben des Teilbebauungsplanes und führt im Weiteren zu einer Verschlechterung des Baumumfeldes was zwangsläufig auch Auswirkungen auf den Baumbestand haben wird.

Eine geringfügige Überschreitung unter Berücksichtigung und Erhalt des Straßenbaumbestandes wäre denkbar, wenn die Flächen im Kronentraufbereich der Bäume +1,50m freigehalten werden.

Eine geringfügige Überschreitung der Baulinie nach Osten ist, wie in den Plänen dargestellt, genehmigungsfähig.

5. Ist der vollständige Abbruch und Rückbau der Immobilie zu Gunsten des geplanten Neubaus grundsätzlich genehmigungsfähig?

Ja.

Ein Abbruch des Bestandsgebäudes ist aus planungsrechtlicher Sicht zulässig. Die Bestandsbebauung ist kein konstituierender Teil der geltenden städtebaulichen Erhaltungsverordnung. Die städtebauliche Erhaltungsverordnung wurde festgestellt, um insbesondere die städtebaulich und architektonisch bedeutende Bebauung der Jarrestadt mit ihren Bauten aus den 1920-er Jahren vor beeinträchtigenden baulichen Veränderungen zu schützen.

Die Bestandsbebauung des Epiphanienhauses stammt aus den 1960-er Jahren und wurde bereits mehrfach umgebaut. Ein Rückbau der Bestandsbebauung ist zulässig.

Der Baumbestand, der sich unmittelbar am Bestandsgebäude befindet, kann nicht erhalten werden; hierzu zählen u.a. drei Bäume im Vorgartenbereich sowie weiterer Baumbestand im Innenhof. Für die abbruchbedingt zur Fällung vorgesehenen Bäume kann eine Ausnahmegenehmigung gemäß §4 der Baumschutzverordnung unter Auflagen in Aussicht gestellt werden.

6. **Sind die Stellplätze in Lage und Anzahl dem Grunde nach genehmigungsfähig?**

Grundsätzlich sind Stellplätze als bauliche Anlagen auf von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche nicht zulässig.

Die erforderliche Befreiung wird aber unter Bedingungen erteilt, da bereits eine Stellplatzanlage an der östlichen Grundstücksseite vorhanden ist.

Die Stellplätze müssen, wie im Lageplan dargestellt, durch eine Grünbepflanzung gegenüber dem Gehweg bzw. der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingfasst werden.

Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrten für die Stellplätze muss baumverträglich geklärt werden. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der vorhandene Baumbestand erhalten wird. Insbesondere sind bei der weiteren Planung die Eiche und die zwei Hainbuchen im Süd-Osten und die Hainbuchen im Nord-Osten zu berücksichtigen.

7. **Sind die geplanten Gehwegüberfahrten in der Lage und Größe dem Grunde nach zulässig?**

Aus Sicht der beteiligten Dienststellen (Stadtgrün und Tiefbau/Straßenverkehrsbehörde) ist die geplante Vorfahrt in der **Jarrestraße** wie dargestellt nicht genehmigungsfähig.

Überfahrten sind grundsätzlich senkrecht zur Straßenachse anzuordnen. So kann die Sichtbarkeit für den Ein- und Ausfahrenden auf andere Verkehrsteilnehmer ermöglicht werden. Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde ist die Unfallgefahr bei zwei unmittelbar aufeinander folgenden Überfahrten erheblich erhöht. Das Grundstück ist durch die zwei geplanten Überfahrten in der Geißlertwiete für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend erschlossen. Die zwei Zufahrten in der Jarrestraße werden daher seitens der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgelehnt.

Außerdem stellen die hierzu erforderlichen Abgrabungen für die Herrichtung der Gehwegüberfahrten in unzulässiger Weise beidseitig des Straßenbaumes Eingriffe in den Wurzelraum dar, die nicht baumverträglich umsetzbar sind und daher abgelehnt werden.

Die beantragten Überfahrten in der **Geißlertwiete** können grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Allerdings wird eine Ausfahrt zwischen den Bäumen aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt, da hierdurch der Baumbestand in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird und ein Erhalt des Bestandes fraglich ist. Die

Zu- und Ausfahrten sind unter Berücksichtigung und Erhalt des Baumbestandes zu positionieren.

Mit Einreichung des Bauantrages ist der Nachweis zu führen, dass im baumverträglichen Maß gebaut werden kann (hierzu ist eine baumgutachterliche Wurzelraumuntersuchung erforderlich, die von einem unabhängigen Sachverständigen (o.b.u.v.) bewertet wird).

Es wird darauf hingewiesen, dass die endgültige Größe und Ausgestaltung der Überfahrten erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 62 HBauO geprüft und festgelegt wird.

8. Kann diesem Umgang mit dem Baumbestand und der geplanten Vorgehensweise zum Bauantrag zugestimmt werden?

Ja, mit Bedingungen.

Als raumbildprägender Baum soll der Tulpenbaum (Liriodendron) als Mittelpunkt des Innenhofs erhalten werden. Dies wird unter Berücksichtigung von Baumschutzmaßnahmen auch möglich sein.

Der Baumbestand, der sich unmittelbar am Bestandsgebäude befindet kann nicht erhalten werden; hierzu zählen u.a. drei Bäume im Vorgartenbereich sowie weiterer Baumbestand im Innenhof.

Für die abbruchbedingt zur Fällung vorgesehenen Bäume kann eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 der Baumschutzverordnung unter Auflagen in Aussicht gestellt werden. Der weitere Baumbestand, der sich im Wesentlichen im Bereich der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche (10m) an der Geißlertwiete befindet ist zu erhalten und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Zulässig wären nur zustandsbedingte Maßnahmen (Fällungen).

Die Straßenbäume an der Jarrestraße sind zu berücksichtigen (siehe auch Antwort zu Frage 4).

Hinweis:

Mit Einreichung eines Abbruchartrages / Bauantrages ist ein vollständiger Baumbestandsplan mit Angaben über Baumarten, Stamm- und Kronendurchmesser, Vitalität, Höhenpunkten am Wurzelfuß und Heckenbestände. Darzustellen sind neben den Bäumen auf dem eigenen Grundstück auch die nahe der Grundstücksgrenze stehenden Bäume auf nachbarlichem Grund und die Straßenbäume.

Maßnahmen am Baumbestand der den Vorgaben der Baumschutzverordnung unterliegt, sind antrags- und genehmigungspflichtig.

Schnittmaßnahmen an dem Baumbestand zur Herstellung der Baufreiheit sind antrags- und genehmigungspflichtig. Sofern Schnittmaßnahmen am nördlichen Baumbestand (Nachbarbäume) erforderlich werden sind diese nur im Fein- und Schwachastbereich zulässig und genehmigungsfähig

9. Ist die Abweichung von der geschlossenen Bauweise wie dargestellt genehmigungsfähig und sind damit nachbarliche Belange des Neubauvorhabens ausreichend gewürdigt?

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich entsprechend der Festsetzungen des Teilbebauungsplans 288. Die Festsetzungen des Baustufenplans Winterhude wurden durch die Feststellung des TB 288 aufgehoben. Der TB 288 ist ein einfacher Bebauungsplan, der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Die übrige Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Eine offenen Bauweise ist daher nach § 34 BauGB einfügungsverträglich. Allerdings sind die Abstandsflächen einzuhalten. Der Mindestabstand von 2,50 m wird zu den Nachbargrenzen eingehalten. Die erforderliche Abstandsfläche wird ebenfalls zur nördlichen, östlichen und südlichen Seite eingehalten. Im Westen liegt die Abstandsfläche mit ca. 1,50 m für den 3-geschossigen Gebäudeteil und mit ca. 5,20 m für den 6-geschossigen Gebäudeteil auf dem Grundstück der Kita. Für die Überschreitung der Abstandsflächen auf Nachbargrund ist eine Baulast erforderlich, ggf. ist das Gebäude weiter nach Osten zu verschieben, jedoch unter Berücksichtigung des Großbaumes im Garten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 10.1. für die Errichtung eines Altenwohnheims auf der Fläche für Jugendheim, Kindertagesheim und Kinderspielplatz (Festsetzung des Teilbebauungsplanes 288 i.V.m. § 10 BPVO)
- 10.2. für die Überschreitung der östlichen Baulinie um ca. 1,00 m und damit die Bebauung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche (Festsetzung des Teilbebauungsplanes 288 i.V.m. § 13 Abs. 1 BPVO)
- 10.3. für die Errichtung von Stellplätzen auf der nicht überbaubaren Fläche vor der östlichen Baulinie und von Fahrradplätzen auf der nicht überbaubaren Fläche vor der südlichen Baulinie (Festsetzung des Teilbebauungsplanes 288)

Bedingung

Die genaue Lage und Ausgestaltung der Fahrradplätze muss noch abgestimmt werden, dabei sollten sie möglichst konzentriert angeordnet werden, bei Berücksichtigung der Baumverträglichkeit.

Die genaue Lage der Ausfahrten für die Stellplätze muss baumverträglich geklärt werden, die 2 Hainbuchen und die Eiche sind zwingend zu erhalten. Zwischen Stellplätzen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu den nördlichen Nachbarn müssen Abpflanzungen vorgenommen werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 11.1. für die Überschreitung der südlichen vorderen Baulinie um ca. 4,60 m und damit die Bebauung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche (Festsetzung des Teilbebauungsplanes 288 i.V.m. § 13 Abs. 1 BPVO)

Begründung

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

Die Straßenbäume sind zwingend zu erhalten. Hierfür ist der Kronen-/Traufbereich der Bäume + 1,50 m zwingend freizuhalten. In wieweit eine geringfügige Überschreitung der Baulinie möglich ist, muss im Baugenehmigungsverfahren baumverträglich nachgewiesen werden.

- 11.2. für die Errichtung einer Umfahrt für das Pflegeheim auf der nicht überbaubaren Fläche vor der südlichen Baulinie (Festsetzung des Teilbebauungsplanes 288)

Begründung

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

Die Umfahrt ist nicht baumverträglich herzustellen und auch verkehrstechnisch nicht genehmigungsfähig.

Überfahrten sind grundsätzlich senkrecht zur Straßenachse anzuordnen. So kann die Sichtbarkeit für den Ein- und Ausfahrenden auf andere Verkehrsteilnehmer ermöglicht werden. Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde ist die Unfallgefahr bei zwei unmittelbar aufeinander folgenden Überfahrten erheblich erhöht. Das Grundstück ist durch die zwei geplanten Überfahrten in der Geißlertwiete für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend erschlossen. Die zwei Zufahrten in der Jarrestraße werden daher seitens der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgelehnt.

Außerdem stellen die hierzu erforderlichen Abgrabungen für die Herrichtung der Gehwegüberfahrten in unzulässiger Weise beidseitig des Straßenbaumes Eingriffe in den Wurzelraum dar, die nicht baumverträglich umsetzbar sind und daher abgelehnt 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

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH