



# 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](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

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

GZ.: N/WBZ/00719/2016  
Hamburg, den 27. Juli 2016

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
26.02.2016

Grundstück Belegenheit Baublock Flurstück  
###  
409-013  
99 in der Gemarkung: Winterhude

### **Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen und 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, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-18:00  
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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Winterhude 9

mit den Festsetzungen: WA I  
Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB und § 2 Verordnung zum B-Plan Winterhude 9  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

91 / 1	Flurkartenauszug
91 / 2	Lageplan
91 / 3	Lageplan - Abstandsflächen
91 / 4	Grundriss UG - Schnitt Rampe
91 / 5	Grundriss EG
91 / 6	Grundriss 1.OG
91 / 7	Grundriss DG
91 / 8	Schnitt A-A
91 / 9	Ansicht Nord und Ost
91 / 10	Ansicht Süd und West
91 / 11	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung
91 / 12	Berechnung / Abstandsflächen
91 / 13	Baubeschreibung
91 / 14	Antrag / Abweichung - Begründung
91 / 16	Antrag / Abweichung - Begründung
91 / 19	Antrag / Abweichung - Begründung
91 / 20	Lageplan Abstandsflächen

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die gezeigte Nachverdichtung auf den Flurstücken 98 und 99 mit den entsprechenden Befreiungen für die Überschreitung der Geschossigkeit und der geringfügigen Überschreitung der GRZ und GFZ genehmigungsfähig?**

**Ja.**

Siehe auch Punkt 10.1. und 10.2.

2. **Wäre auch eine Nachverdichtung mit einem erweitertertem Dachgeschoss, das dann als drittes Vollgeschoss angerechnet werden würde, denkbar? Die GFZ würde sich dann entsprechend von 1,21 auf 1,33 erhöhen.**

**Nein.**

Siehe auch Bedingungen zu Punkt 10.1. und 10.2.

3. **Ist eine Befreiung von § 2 (5) des B-Planes Winterhude 9 möglich?**

Die geplante Nachverdichtung liegt zurückversetzt und geschützt im Blockinnenbereich und wird von den Bestandsgebäuden vorrasusichtlich in großen Teilen von dem Verkehrslärm abgeschirmt.

Eine lärmabgewandte Anordnung der Schlafräume würde eine vollständige Orientierung der Schlafräume nach Süden und eine daraus folgende Ausrichtung der Wohnbereiche nach Norden bedeuten, was bei Betrachtung der städtebaulichen Situation und der Wohnungsgrundrisse nicht zweckmässig erscheint. Dies würde die Nutzungsqualität der Wohnungen stark reduzieren.

Hier ist keine Befreiung erforderlich, da das Gebäude nicht entlang der Ohlsdorfer Straße liegt.

4. **Ist eine geringfügige Überschneidung der Abstandsflächen zwischen dem Bestandsgebäude Ohlsdorfer Straße 36-40 und dem Neubau vertretbar?**

Ja.

Siehe auch Punkt 11.1.

5. **Spricht etwas gegen die Überschneidung der Abstandsflächen zwischen dem Bestandsgebäude Ohlsdorfer Straße 42 a/b und dem ergänzenden Altbau? Der Winkel der Baukörper ist 85 Grad.**

Nein.

Nach § 6 Absatz 3 HBauO ist diese Überschneidung zulässig.

6. **Kann die bestehende Überfahrt auf das Grundstück für die Tiefgarage genutzt werden?**

Ja.

Solange die Überfahrt von PkW genutzt wird. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt muß an die bestehende Überfahrt angepaßt werden.

7. **Für den Neubau und Bestand kann im neu gebildeten Innenhof eine Spiel- und Freizeitfläche von ca. 120m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. Sind diese Flächen ausreichend? Weitere Flächen stehen aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht zur Verfügung.**

Ja.

Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist eine ausreichend große Spielfläche mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen. Die Kinderspielfläche muß eine Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> je Wohneinheit haben, als 120 m<sup>2</sup>.

8. **Der zweite Rettungsweg soll über Steckleitern der Feuerwehr realisiert werden. Die Entfernung der letzten Anleiterstelle der Feuerwehr beträgt circa**

**35 m vom öffentlichen Straßenraum. Ein Befahren des Grundstücks durch Rettungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Ist dies auskömmlich?**

**Ja.**

Die anleiterbaren Stellen liegt weniger als 75 m entfernt von dem nicht befahrbaren öffentlichen Weg.

- 9. Der Neubau ermöglicht der Feuerwehr einen besseren Zugang zum Bestandsgebäude Ohlsdorfer Straße 42 a/b im Innenhof. Hier könnte nun der verglaste Durchgang zwischen Bestand und Neubau genutzt werden. Bislang war das Gebäude nur durch die Belegenheit Ohlsdorfer Straße 36-40 fussläufig zu erreichen. Sprechen Gründe des Brandschutzes gegen die neue Gebäudekonstellation im Hinblick auf Rettungseinsätze in der Ohlsdorfer Straße 42 a/b?**

**Nein.**

Die anleiterbaren Stellen für die Wohnungen in den Obergeschossen des Gebäudes Ohlsdorfer Straße 42a / 42b liegen weniger als 75 m entfernt von dem nicht befahrbaren öffentlichen Weg.

#### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 10.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 1 um 1 Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse im Bereich der Ausweisung WA I
- 10.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,18 auf 0,58

#### **Begründung zu Punkt 10.1. und 10.2.**

Grundsätzlich ist das Vorhaben genehmigungsfähig, auch unter Berücksichtigung des Erhaltungsbereiches nach § 172 BauGB, da die Abstandsflächen auf eigenem Grund nachgewiesen werden (Besonnung, Belichtung, Belüftung und Sozialabstand sind somit gesichert), auf den rückwärtigen Nachbargrundstücken schon höhere Gebäude genehmigt wurden und eine unzumutbare Störung der Nachbarn nicht gegeben ist.

#### **Bedingungen zu Punkt 10.1. und 10.2.**

- Es wird kein weiteres Vollgeschoss errichtet, d.h, das Dachgeschoss muss den 2/3 Nachweis erfüllen
- Die Gestaltung des Daches muss vor Antragstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden: Die dargestellten Fenster sind im Traufbereich nicht genehmigungsfähig (§173 BauGB)

- Die Tiefgarage wird mit mindestens 0,8m Substrat überdeckt

Da die nun vorgelegte Planung dichter an die denkmalgeschützten Gebäude heranrückt, muss das Denkmalschutzamt erneut zustimmen. Diese Zustimmung oder die separat erforderlich denkmalrechtliche Genehmigung hat der Bauherr zur Bauantragstellung vorzulegen.

Die beiden weiteren beantragten planungsrechtlichen Befreiungen für

- das Abweichen von der geschlossenen Bauweise
- das Überschreiten der Baugrenze um 17 m

sind nicht erforderlich. Es wird an das vorhandene Gebäude angebaut und die Baugrenzenüberschreitung ist durch die erteilte Vollgeschossigkeit abgegolten.

## **11. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen**

- 11.1. für das Überdecken der Abstandsfläche des Altbaus Ohlsdorfer Straße 36-40 mit dem Neubau wie in Anlage 91/20 dargestellt (§ 6 Absatz 3 HBauO)

### **Begründung**

Der beantragten Abweichung nach § 69 HBauO wird zugestimmt, die Überdeckung ist geringfügig, ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden von > 5 m ist gewährleistet.

### **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

Transparenz in HH

## **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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH