



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: ###

Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/06017/2020

Hamburg, den 13. November 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
25.09.2020

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

715-119
3698, 03698 in der Gemarkung: Fischbek

Errichtung eines Wohngebäudes (20 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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 13

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WR, IIIg
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

7 / 2	Lageplan
7 / 3	Schnitt und Grundriss / Kellergeschoss
7 / 4	Nachweis / unterg. Bauteile
7 / 5	Baumbestandsplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Verlegung der Zufahrt vom Störtebekerweg zulässig?

Eine Verlegung der Auffahrt muss direkt durch den Bauherren mit der Fachabteilung Tiefbau (MR) geklärt.

2. Die vorhandene Baugrenze wird auf jeweils nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge um max. 1,50 m durch untergeordnete Bauteile überschritten, wie z.B. Balkone und Treppenhäuser. Ist die wie dargestellt zulässig?

Ja, siehe hierzu Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens unter Punkt 4.1 und 4.2

3. Wird für die im Lageplan rot gekennzeichneten Bäume eine Fällgenehmigung erteilt?

Für den im Vorbescheidsverfahren beantragten Baumbestand wird eine Fällgenehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt.

Bedingungen für ein anschließendes Baugenehmigungsverfahren:

Mit dem Fällantrag ist eine Ermittlung der Ersatzpflanzungen nach den „Arbeitshinweisen zum Vollzug der Baumschutzverordnung und der dabei zu beachtenden Vorschriften“ vorzulegen. Das Bewertungsverfahren kann bei der zuständigen Dienststelle abgefragt werden. Im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume, sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Bauliche Maßnahmen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung. (BaumschutzVO)

Zulässigkeit des Vorhabens

4. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:

- 4.1. Durch das geringfügige Überschreiten der Baugrenze um 1,50 m mit vier Balkonen in einer Breite von 2,90 m auf der Westfassade, drei Vorsprüngen auf der Ostfassade in Breite von 2 * 3,92 m und 1 * 3,82 m, einer Loggia in Breite 4,00 m auf der Nordseite und einem Balkon in Breite 3,20 m auf der Südseite (siehe auch Bauvorlage Nr. 7/2 und 7/4), werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und darüber hinaus ist die städtebauliche Vertretbarkeit gegeben.

Das Vorhaben soll zum weiten Großteil innerhalb des vorgesehenen Baufensters errichtet werden. Das baukörperbezogene Baufenster, welches aufgrund des Verzichts einer Festsetzung einer GRZ und GFZ das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung des Anteils der bebaubaren Fläche auf dem Grundstück maßgeblich mitbestimmt, wird dabei durch die geplante Gebäudekubatur umfänglich ausgenutzt. Die als geringfügig anzusehenden

Überschreitungen resultieren nur aus den vorgesehenen untergeordneten Bauteilen (Balkone, Loggia, Treppenhaus), die gem. § 6 HBauO aufgrund ihrer Privilegierung keine Abstandsflächen erzeugen und letztendlich die Wohnverhältnisse aufwerten.

Vergleichbare Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile lassen sich ebenso bei den bestehenden Zeilenbauten südlich des Vorhabengrundstücks wiederfinden. Entsprechend fügt sich das Vorhaben in die städtebauliche Umgebung ein und wertet dieses gegenüber der momentanen Bestandssituation auf. Den Zielen des Plangebers zur Erreichung der vorgesehen baulichen Ordnung wird entsprochen.

4.2. Hinweise:

Das Vorhaben befindet sich in einer städtebaulich prägnanten und präsenten Lage. Eine hochwertige Gestaltung, insbesondere der Fassade ist ausdrücklich erwünscht. Bestenfalls sollten die wesentlichen Gestaltungselemente der bestehenden, südlich angrenzenden Zeilenbauten aufgenommen werden. Im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens sind aussagekräftige Ansichten und Schnitte vorzulegen.

Darüber hinaus wird die Lage der südöstlich vorgesehenen Stellplätze partiell innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzfläche begrüßt. Das Fachamt für Stadtplanung bittet jedoch zu überprüfen, ob die südöstlich gelegene Stellplatzanlage geringfügig noch um wenige Meter weiter nach Süden verschoben werden kann, so dass sich diese umfänglich innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche befinden würde. Bei der nördlich gelegenen Stellplatzanlage ist es jedoch vorgesehen, diese innerhalb des Kronentraufbereichs der bestehenden Eiche zu errichten. Auch wird die hier vorgesehene Zufahrt zu den Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des nördlich gelegenen Kreuzungsbereichs hinsichtlich der Auswirkungen auf den Verkehrsfluss / die Verkehrssicherheit zunächst kritisch gesehen.

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH