



# 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/00290/2019  
Hamburg, den 15. Mai 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
24.01.2019

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
403-002  
00553 in der Gemarkung: Eppendorf

**Neubau eines MFH mit 5 WE und einem rückwärtigen Stadthaus mit 2 WE sowie einer TG mit 6 STP**

### 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 Eppendorf

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W 3g  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

35 / 3      Lageplan  
35 / 15      Straßenansicht

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird einem Abbruch des vorhandenen Mehrfamilienhauses mit rückwärtiger Gewerbefläche und einem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und einem rückwärtigen Stadthaus mit 2 Wohneinheiten auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit 6 Stellplätzen zugestimmt?**

Antwort:

Grundsätzlich Ja, wenn Folgendes beachtet wird:

Dem Abbruch des vorhandenen Mehrfamilienhauses mit rückwärtiger Gewerbefläche und einem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und einem rückwärtigen Stadthaus auf einer gemeinsamen Tiefgarage wird unter Auflagen zugestimmt.

Die zulässig bebaubare Fläche von 0,5 ist einzuhalten (siehe hier Befreiung Pkt. 8.1)

Balkone und Dachterrassen sind nur genehmigungsfähig, wenn § 6 HBauO eingehalten wird. Für Abweichungen hinsichtlich der Unterschreitung der Mindestabstandsflächentiefe von 2,5 m ist die Zustimmung der Nachbareigentümer vorzulegen (§ 71 (2) HBauO).

Die Dächer sind intensiv zu begrünen und die Tiefgarage muß eine mind. 0,8 m Erdüberdeckung ohne Böschungen zu Nachbarflurstücken erhalten.

Der Abbruch der rückwärtigen Gewerbefläche sowie der Neubau greifen in den Wurzel- und Kronenbereich der Nachbarbäume auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 90 und der Kegelhofstraße 33 bis 39 ein.

Es ist mit dem Einreichen des Antrags auf Abbruch und zum Neubau durch einen Baumsachverständigen (ö.b.u.v.) ein Gutachten mit der Aussage, ob und wie eine baumverträgliche Umsetzung des Bauvorhabens (Abbruch und Neubau) möglich ist. Das Gutachten muss detaillierte Aussagen zum Baumschutz beinhalten und ist mit dem Fachbereich Stadtgrün abzustimmen und zur Prüfung vorzulegen.

Sollten gemäß dem Baumgutachten Eingriffe in den Wurzel- und Kronentraufbereich der Nachbarbäume unumgänglich sein, ist eine schriftliche Zustimmung der Nachbarn aller Grundstücke mit betroffenem Baumbestand für Baumfällungen, Abgrabungen und Rückschnitt am Baumbestand einzureichen.

Sollten Baumfällungen erforderlich werden, ist eine schriftliche Zustimmung für die Leistung von entsprechenden Ersatzbäumen nachzureichen. Der Ersatz ist auf dem jeweiligen Grundstück zu leisten und dauerhaft zu erhalten, wo Baumbestand entfernt wird.

Die Gestaltung der Tiefgarage ist so auszurichten, dass im Bereich der Grundstücksfreifläche eine durchgehende Mindestüberdeckung mit vegetationsfähigem Boden bzw. Erds substrat von 80 cm gewährleistet ist. Die entsprechenden Planunterlagen sind mit dem Bauantrag gemeinsam einzureichen.

Hinweis:

Für erforderliche abriß- und baubedingte Abgrabungen und Rückschnitte des Baumbestandes sowie für Baumfällungen ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg, beim Management des öffentlichen Raumes - Stadtgrün einzureichen.

Für die zukünftige Planung ist ein Baumbestandsplan mit Angaben über

- o Baumarten,
- o Stamm- und Kronendurchmesser,
- o Vitalitätsangaben zum Baum,
- o Höhenpunkten am Wurzelfuß,
- o Heckenbestände einzureichen.

Darzustellen sind die nahe der Grundstücksgrenze stehenden Bäume auf nachbarlichem Grund (Maßstab mindestens 1:500, BauVorVO § 18 Nr. 4, BaumschutzVO).

Darzustellen sind alle Gehölze die der Hamburger Baumschutzverordnung unterliegen. Dies sind neben Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm, auch alle Hecken und Baumgruppen. Eine Baumgruppe im Sinne der BaumschutzVO liegt vor, wenn mindestens zwei Bäume so zusammen stehen, dass sich ihre Kronen berühren und einer von ihnen einen Stammdurchmesser von mind. 15 cm aufweist.

2. **Wird einer Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche gemäß Befreiungsantrag mit Anlage 1 zugestimmt?**

Antwort:

Nein. Siehe Begründung zu Pkt. 8.1 und Antwort zu Frage 1

3. **Wird einer Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 3 auf 4 zzgl. Staffelgeschoss gemäß Befreiungsantrag mit Anlage 2 zugestimmt?**

Antwort:

Ja, die Höhe fügt sich in das Straßenbild ein (Siehe Pkt.7.1.)

4. **Wird einer Unterschreitung der Mindest-Kinderspielfläche von 100 m<sup>2</sup> gemäß Abweichungsantrag mit Anlage 3 zugestimmt?**

Antwort:

Nein. Siehe Begründung zur Abweichung Pkt.9.1.

5. **Wird einem zweigeschossigen rückwärtigen Baukörper mit einem Staffelgeschoss gemäß der Planung zugestimmt?**

Antwort:

Ja, wenn die Planung überarbeitet wird und die Auflagen (siehe Begründung zur Befreiung Pkt.8.1 und Antwort zu Frage 1) beachtet werden.

6. **Wird einer Balkonanlage auf der Gebäudevorderseite (Straßenseite) mit einer Breite von 3,40 m und Auskrägung von einer 1,0 m in den Straßenraum im I. OG, II. OG und im III. OG gemäß Planung zugestimmt?**

Antwort:

Ja, wenn mit den Balkonen die Anforderungen § 6 (6) Pkt.2. HBauO einhalten werden. Die Breite von 3,4 m ist bezogen auf die Außenwand ggf. zu reduzieren, damit das Maß von 1/3 eingehalten wird.

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

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 7.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 3 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss auf 4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (Festsetzung des Baustufenplanes Eppendorf i.V.m. § 11 BPVO)

#### **Begründung**

Das Gebäude fügt sich im Straßenraum in der Höhe ein.

### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

8. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt
- 8.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,5 um 0,16 auf 0,66 für die Gebäude und auf 0,77 für die Nebenanlagen (Festsetzung des Baustufenplanes Eppendorf i.V.m. § 11 BPVO)

#### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da es keine vergleichbaren Überschreitungen neuerer Bebauungen im Umfeld gibt, es sich um einen Vorbildfall handeln würde und es zu einer nicht gewollten Dichte in diesem Block führen würde. Darüber hinaus steht der massive Baumbestand auch auf den Nachbargrundstücken der Bebauung entgegen.

Evtl. ist eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche möglich, wenn sich die Gebäude einfügen, das vordere Gebäude auf die rückwärtigen Hauptgebäudefluchten der Nachbarbebauungen auch im weiteren Umfeld (vor Allem nach Osten) Bezug nehmen und die Baumbelange berücksichtigt werden.

Welche Bebauung auf dem Grundstück auf Grund der Bäume möglich ist, ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Darin ist darzustellen, wie der Abbruch und die Neubebauung baumverträglich durchgeführt werden können und ggfls. Nachbarzustimmungen für Maßnahmen an den Bäumen beizubringen. Auf den bisherigen Unterlagen sind die Nachbarbäume auf den Flurstücken 554 und 9 nicht dargestellt. Die TG ist mind. 0,80 m zu überdecken. Auf die naturschutzrechtlichen belange (siehe Antwort zu Frage 1) wird hingewiesen.

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO **nicht** zugelassen

- 9.1. für den Verzicht auf Errichtung der geforderten Kinderspielfläche von 100m<sup>2</sup> (§ 10 (1) HBauO)

### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere weil durch die erforderlichen Umplanungen evtl. ausreichend große Flächen zur Verfügung stehen.

### Hinweis:

Gegen die geplante Erschließung der Tiefgarage über einen Autoaufzug bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorhandene Überfahrt kann im Rahmen der bestehenden Erlaubnis nach § 18 HWG dafür genutzt werden.

Um die Häufigkeit wartender PKW vor dem Aufzug so gering wie möglich zu halten, ist der PKW-Aufzug jedoch so einzurichten, dass er sich in Warteposition immer oben befindet, damit ohne Verzögerung eingefahren werden kann und somit der Einfahrende den Vorrang vor dem Ausfahrenden hat.

Die genaue Größe, Lage und die notwendige Ausgestaltung der Überfahrt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 62 HBauO geprüft und festgelegt.

### **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: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH