



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 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/04498/2018

Hamburg, den 8. März 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
06.12.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

408-031
2686 in der Gemarkung: Winterhude

Errichtung eines Wohngebäudes mit 14 Wohneinheiten Variante B

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 Durchführungsplan 304
mit den Festsetzungen: W3g, beb. Fläche 5/10
GaE, GaK, Gem
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 25 / 11 Lageplan Bestand
 - 25 / 13 Dachaufsicht
 - 25 / 19 Ansicht Henry-Budge-Straße mit Bestandsfotos
 - 25 / 21 Lageplan Alternative B

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Bebauung der Baulücke mit einem Gebäude mit vier Vollgeschossen, einem Nichtvollgeschoss und Tiefgarage in der dargestellten Ausdehnung genehmigungsfähig?**

Nein.

Die benachbarte Geschossigkeit darf nicht überschritten werden.

2. **Wird das Zurückbleiben hinter der Bauflucht auf der Straßenseite um etwa 80cm zugelassen?**

Ja.

3. **Für die Erschließung der Neubauten soll eine Zufahrt zu einer Tiefgarage geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll die vorhandene Gehwegüberfahrt um etwa 9,80m verschoben werden. Ist diese Verschiebung genehmigungsfähig?**

Ja in Teilen.

Der in den Lageplänen dargestellten Lage der neu geplanten Tiefgaragenüberfahrt kann unter der Bedingung zugestimmt werden, dass die im Bestand vorhandene Überfahrt auf Kosten des Antragstellers zurückgebaut und für Parkstände des öffentlichen Raumes genutzt wird.

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

4. **Der Beginn der Tiefgaragenrampe liegt an der Grundstücksgrenze und damit außerhalb der Bauflucht. Ist dies genehmigungsfähig?**

Nein.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10.v.H. Neigung muss eine geringere geneigte Fläche von mindestens 3 m Länge liegen § 5 Abs. 2 GarVO.

5. **Für die Umsetzung der Planung sollen zwei Laubbäume im Bereich zwischen dem Neubau und den Bestandsbauten gefällt werden. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant. Kann dieser Fällung zugestimmt werden?**

Ja, unter Auflagen

Für die zwei Laubbäume im Bereich zwischen dem Neubau und den Bestandsgebäuden kann eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung unter Auflagen in Aussicht gestellt werden. Es handelt sich bei den zwei Bäumen um eine Birke und um eine Robinie. Als Ausgleich für die bereits durchgeführten Fällungen aus 2016 sowie für die geplanten Fällungen ist eine Begrünung des Grundstückes nach Abschluss der Bautätigkeiten erforderlich. Da die mögliche Begrünung den Ausgleichsbedarf nicht deckt sind zusätzlich eine Dachbegrünung und weitere naturschutzfachliche Maßnahmen erforderlich.

Hinweis:

Die geforderte Ersatzbepflanzung gemäß der Ausnahmegenehmigung vom 02.11.2016 (ehemals Flurstück 400) ist auf den Flurstücken 3707/3708 anteilmäßig umzusetzen.

Der bisherige Baumbestand ist im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem rückwärtig angrenzenden Flurstück 3707 (ehemals Flurstück 400) gemäß der Ausnahmegenehmigung vom 02.11.2016 bereits gefällt. Für die gefällten Bäume sind gemäß den Auflagen 22 Bäumen anteilmäßig auf dem Flurstück 3708 zu pflanzen.

Es ist eine schriftliche Verpflichtung vom Bauherrn als Nachweis für die Ersatzpflanzung, die aus dem Baugenehmigungsverfahren nach § 61 resultiert, mit dem Einreichen eines Bauantrages vorzulegen.

Die Pflicht für Ersatz- und Begrünungsmaßnahmen gilt auch für den Rechtsnachfolger.

Des Weiteren mit dem Einreichen des Bauantrages ein entsprechender Fällantrag für die zwei beantragten Laubbäume einzureichen.

Siehe hierzu ebenfalls die Bedingung zu den erteilten planungsrechtlichen Befreiungen (Punkt 7.1 und 7.2)

6. **Um die Erreichbarkeit des Neubaus für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr gewährleisten, wird ggf. das Versetzen eines Straßenbaumes (Durchmesser ca. 5 Meter) erforderlich. Möglicherweise kommt eine Fällung und Ersatzpflanzung in Frage. Ebenso müssen ca. zwei Parkplätze entfallen. Ist dies genehmigungsfähig?**

Nein.

Die Feuerwehrezufahrt im öffentlichen Bereich ist so nicht genehmigungsfähig. Laut eingereichten Lageplänen entfallen drei Parkplätze im öffentlichen Bereich. Dies ist ohne Schaffung von Ersatzparkflächen an anderer Stelle in der Nähe im öffentlichen Raum in der angrenzenden Straße nicht genehmigungsfähig.

Sollte diese Zielstellung weiter verfolgt werden, so ist im Nachfolgeverfahren nach §62 HBauO der Nachweis zu erbringen, weshalb die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nicht anderweitig auf Privatgrund, beispielsweise baulich, nachgewiesen werden kann.

Das Versetzen sowie die Fällung des Straßenbaumes Nr. 28 (Spitzahorn, Stammdurchmesser ca. 19 cm, Pflanzjahr 2002) für die Errichtung einer Feuerwehrezufahrt ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Der Straßenbaum hat sich an seinem Standort sehr gut etabliert und ist dort zu erhalten. Die im Plan dargestellte Feuerwehrezufahrt ist aufgrund des stark oberflächennah ausgeprägten Wurzelverlaufs des Straßenbaums Nr. 18 (Spitzahorn, Stammdurchmesser ca. 52 cm) nicht möglich.

Die Lage einer neuen Feuerwehrezufahrt ist nur nach umfangreicher vorheriger Wurzelraumuntersuchung der Straßenbäume planbar.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 7.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung von GaE zu Wohnen gemäß Durchführungsplan D304 i.V.m. BPVO
 - 7.2. Für das Errichten eines Wohngebäudes auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche D304 i.V.m. BPVO

Die Befreiungen werden unter den nachfolgenden Bedingungen erteilt

Bedingung

dass das dargestellte 4. Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, um in der Höhe städtebaulich einfügungsverträglich auf die Nachbarbebauung zu reagieren.

Die Grundzüge der Planung im hier sonst ausgewiesenen Wohngebiet werden durch die Bebauung mit einem Wohngebäude auf ausgewiesener Garagenfläche gewahrt. Durch die Errichtung der geplanten Tiefgarage ist gewährleistet, dass Stellplätze auch weiterhin in ausreichender Menge zur Verfügung stehen werden. Durch den teilweisen Versatz der Fassade wird Rücksicht auf die Giebelfenster der angrenzenden Nachbarbebauung genommen. Nachbarrechte werden hier ausreichend gewürdigt.

Auf dem zu erhaltenen Baumbestand ist im Bauantragsverfahren durch entsprechende Planung zu reagieren.

Die Lage des Baukörpers mit Tiefgarage und der erforderlichen Zufahrt berücksichtigt nicht den Wurzelbestand der zu erhaltenen Bäume. Die auf Nachbargrund befindliche Linde ist zwingend zu erhalten und bei der Planung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung des Bauvorhabens damals Flurstück 400 - wurde festgelegt, dass für die erforderlichen Baumfällungen Bauersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

Nach Teilung (siehe Lagepläne) ergeben sich 2 Flurstücke – das hier überplante 3708 und das Flurstück 3707.

Aus den eingereichten Unterlagen ist nicht erkennbar, inwieweit dieser Forderung nachgekommen wird und ob die Ersatzpflanzungen diesen Teil des damaligen Flurstücks betreffen.

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 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH