



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 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: N/WBZ/01503/2016
Hamburg, den 10. August 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
29.04.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

407-004
3224, 02677, 3203, 3204, 3207

in der Gemarkung: Fuhlsbüttel

Neubau von ca. 130 Wohneinheiten 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 Baustufenplan Groß Borstel/ Alsterdorf
mit den Festsetzungen: M10
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- der Teilbebauungsplan 344
mit den Festsetzungen: "Neue Straßenfläche"
"Von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen"
"Neue Baulinie"
"Neue Straßenlinie"
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 22 / 8 Lageplan Abstandsflächen
 - 22 / 9 Lageplan Baulinien
 - 22 / 10 Lageplan Außenanlage
 - 22 / 11 Lageplan Zugehörigkeit d. Flurstücke
 - 22 / 12 Grundriss / Kellergeschoss
 - 22 / 14 Schnitt A-A
 - 22 / 15 Schnitt B-B
 - 22 / 17 Ansicht Visualisierung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die vorgesehene Art der Nutzung („Wohnen“) genehmigungsfähig?

Ja, die Art der Nutzung Wohnen ist genehmigungsfähig, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Hierzu gehören Maßnahmen gegen Fluglärm und Straßenlärm, und Berücksichtigung des § 6 HBauO, ausreichende Besonnung, Belichtung, Belüftung und des Sozialabstandes. In den Grundrissen ist darüber hinaus nachzuweisen, dass die Aufenthalts- und Schlafräume zum Hof orientiert werden.

2. Ist die geplante Anzahl der Vollgeschosse genehmigungsfähig und werden die entsprechenden Befreiungen erteilt?

Nein, maximal genehmigungsfähig wären 3 Vollgeschosse ohne weitere Aufbauten, da eine höhere Bebauung nicht mit der Flughafennähe (Bauverbot nach §5 FluLärmG, über die Ausweisung hinaus) vereinbar ist und sich städtebaulich nicht in das Umfeld innerhalb des Baublocks einfügt.

3. **Ist eine Überschreitung der im Bebauungsplan vorgesehenen bebaubaren Fläche von 0,2 auf eine Grundflächenzahl von 0,4 genehmigungsfähig? Werden die entsprechenden Befreiungen erteilt?**

Ja, die Überschreitung der bebaubaren Fläche auf 0,4 ist genehmigungsfähig, unter den Bedingungen, dass

- die Straßenerweiterungsflächen nicht in Anspruch genommen werden,
- die Baumbelange berücksichtigt werden (nachgewiesen durch einen qualifizierten Baumbestandsplan) und
- bei der Berechnung ausschließlich die Flurstücke 2677 und 3224 herangezogen werden.

4. **Ist die geplante Geschossflächenzahl von 2,10 genehmigungsfähig?**

Nein, die geplante Geschossflächenzahl von 2,10 kann nicht genehmigt werden. Durch eine genehmigungsfähige Bebauung (3 Vollgeschosse ohne weitere Aufbauten) und die Reduzierung der Baukörper wird diese jedoch geringer.

5. **Ist die Unterbauung in der geplanten Form (Kellergeschoss und Tiefgarage) genehmigungsfähig?**

Nein, die Unterbauung, wie beantragt, ist nicht genehmigungsfähig, da auch Straßenerweiterungsflächen beansprucht werden.

Eine Unterbauung von max. 0,6 bei Berücksichtigung der bei der Antwort zu Frage 3. genannten Bedingungen ist denkbar.

6. **Ist ein hervor- und zurücktreten des Bauvorhabens über die in dem Baustufenplan Fuhlsbüttel-Alsterdorf-Groß und Klein Borstel-Ohlstedt (westlicher Teil) in Verbindung mit dem Teilbebauungsplan 344 festgesetzten Baulinien, in dem sich aus dem ergebenden Maß genehmigungsfähig?**

- Nein**,
- die Straßenerweiterungsflächen dürfen nicht überbaut werden
 - die nicht überbaubaren Flächen zum Suhrenkamp sind freizuhalten, hier ist besondere Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand zu nehmen.
 - die nicht überbaubare Fläche zur Hindenburgstraße kann evtl. in geringfügigem Maß bebaut werden.

7. **Für das Vorhaben sind aktuell zwei Tiefgaragenzufahrten geplant. Eine Zufahrt soll vom Suhrenkamp erfolgen, die zweite Zufahrt erfolgt von der Alsterkrugchaussee. Diese Zufahrt wurde, entgegen der Bestandszufahrt, soweit wie möglich aus dem Kreuzungsbereich heraus geplant. Der Baumbestand wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Lediglich eine Straßenlaterne müsste versetzt werden.**

Ist dieses geplante Erschließungskonzept gemäß Lageplan mit den Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen genehmigungsfähig?

Nein, die geplante Tiefgaragenzufahrt zur Alsterkrugchaussee wird abgelehnt, vorstellbar ist die Nutzung der vorhandenen Tiefgaragenzufahrt, dabei sind folgende Bedingungen zu berücksichtigen:

Allgemein:

Vor beiden Tiefgaragenzufahrten ist auf Privatgrund ein Stauraum für wartende Fahrzeuge herzustellen (§4 (2) GarVO). Außerdem wird empfohlen im Bereich der

Überfahrten auf Privatgrund an der Grundstücksgrenze Sichtdreiecke mit 3 m Schenkellängen zu schaffen, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 80 cm sind (z.B. Aufschüttungen, Hecken, Mauern, Zäune usw.). Vorhandene, nicht mehr benötigte Überfahrten werden auf Kosten des Antragstellers vom Fachbereich Tiefbau zurückgebaut.

Überfahrt Alsterkrugchaussee:

Die Überfahrt und die Erschließung der Tiefgarage über das Flurstück 3207 Bedarf der Zustimmung des Grundeigentümers (LIG). Die Rampenanlage zur Erschließung der Tiefgarage muss außerhalb der gemäß TB 344 ausgewiesenen Straßenerweiterungsfläche (außerhalb des Flurstücks 3207) liegen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Einfahrende stets Vorrang vor dem Ausfahrenden hat. Zusätzlich sollte aus Sicht des Fachbereichs Tiefbau auf Privatgrund eine Ausweichfläche vorgesehen werden, die geeignet ist, einem ausfahrenden Fahrzeug das Passieren eines einfahrenden (auf dieser Fläche wartenden) Fahrzeuges zu ermöglichen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind nur die Fahrbeziehungen „rechts hinein“ und „rechts heraus“ möglich.

Überfahrt Suhrenkamp:

Aufgrund der Großgarage sind getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrt vorzusehen.

Nein, die geplante Tiefgaragenzufahrt im Suhrenkamp ist so nicht möglich, da keine Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand genommen wurde. Eine Tiefgaragenzufahrt ist hier unter der oben genannten Bedingung sowie in Abstimmung mit dem Management des öffentlichen Raumes – Fachbereich Stadtgrün möglich.

8. **Ist eine Überbauung der in dem Teilbebauungsplan 344 als „Neue Straßenflächen“ und „von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen“ festgesetzten Flächen in dem sich aus dem beigefügten ergebenden Maß genehmigungsfähig? Werden die entsprechenden Befreiungen erteilt?**

Nein, siehe Antwort zu Frage 6.

9. **Ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der derzeitigen Grundrissplanung und der baulichen Maßnahmen entsprechend der lärmtechnischen Stellungnahme des Büros Dr. Jacobi (siehe Anlage) mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Hinblick auf etwaige Geräuschmissionen vereinbar?**

Nein, eine differenzierte Grundrissgestaltung liegt nicht vor. Eine Prüfung des genannten Gutachtens erfolgt in diesem Verfahren deshalb nicht. Insgesamt ist das Gebäude zu hoch. Die Aufenthalts- und Schlafräume sind aufgrund des Flug- und Straßenlärms zum Hof hin zu orientieren.

10. **Ist das Vorhaben hinsichtlich der in der Planung abgebildeten Abstandsflächen genehmigungsfähig? Wird die entsprechende Abweichung gewährt?**

Nein, die gem. § 6 HBauO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Bei einer Neubauplanung ist nicht nachvollziehbar, warum die Mindestanforderungen

des § 6 HBauO, die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Sozialabstand sicherstellen, nicht eingehalten werden können.

11. **Es ist eine teilweise Überbauung der Flurstücke 3207, 3203 und 3240 beabsichtigt, die im Eigentum der Freien und Hansestadt stehen (siehe Mappe Seite 11). Kann hierzu eine Neuordnung des Verlaufs der Grundstücksgrenzen in diesem Bereich mit Erwerb der notwendigen Teilflächen oder der Erwerb der Flurstücke von der Freien und Hansestadt vereinbart werden?**

Nein, dieses würde in einem gesonderten Verfahren („Vergabeanfrage“) unter Federführung des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zu klären sein. Da aber die Inanspruchnahme der Flächen abgelehnt wird, beurteilt der Bezirk eine Übernahme kritisch.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

12. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 12.1. **für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,2 auf 0,4.** (§30 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Baustufenplans Groß Borstel/ Alsterdorf sowie dem Teilbebauungsplan 344)

Bedingung

die Überschreitung der bebaubaren Fläche auf 0,4 ist genehmigungsfähig, unter den Bedingungen, dass

- die Straßenerweiterungsflächen nicht in Anspruch genommen werden,
- die Baubelange berücksichtigt werden (nachgewiesen durch einen qualifizierten Baubestandsplan) und
- bei der Berechnung ausschließlich die Flurstücke 2677 und 3224 herangezogen werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

13. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 13.1. **für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 5 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse** (Gebäude TH2 und TH3) (§30 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Baustufenplans Groß Borstel/ Alsterdorf sowie dem Teilbebauungsplan 344)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil eine Bebauung mit 6 Vollgeschossen nicht mit der Flughafennähe (Bauverbot nach §5 FluLärmG, über die Ausweisung hinaus) vereinbar ist und sich städtebaulich nicht in das Umfeld innerhalb des Baublocks einfügt.
Maximal genehmigungsfähig wären 3 Vollgeschosse ohne weitere Aufbauten.

- 13.2. **für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 4 Vollgeschosse auf 5 Vollgeschosse** (Gebäude TH1, TH4 - TH6) (§30 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Baustufenplans Groß Borstel/ Alsterdorf sowie dem Teilbebauungsplan 344)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil eine Bebauung mit 5 Vollgeschossen nicht mit der Flughafennähe (Bauverbot nach §5 FluLärmG, über die Ausweisung hinaus) vereinbar ist und sich städtebaulich nicht in das Umfeld innerhalb des Baublocks einfügt.
Maximal genehmigungsfähig wären 3 Vollgeschosse ohne weitere Aufbauten.

- 13.3. **Überbauen von nicht überbaubarer Grundstücksfläche und somit Überschreitung der "neuen Baulinie"** ("von jeglicher Bebauung freizuhaltender Fläche" wie in TB 344 festgesetzt) (§30 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Baustufenplans Groß Borstel/ Alsterdorf sowie dem Teilbebauungsplan 344)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da sie nicht mit den naturschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist.

- 13.4. **Überbauen von "neuer Straßenfläche"** (§30 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Baustufenplans Groß Borstel/ Alsterdorf sowie dem Teilbebauungsplan 344)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da diese für verkehrsverbessernde Maßnahmen planungsrechtlich ausgewiesenen Straßenerweiterungsflächen einschließlich der Flurstücke 3203, 3204, und 3207 nicht überbaut werden dürfen. Eine Verbreiterung der Hindenburgstraße kann langfristig nicht ausgeschlossen werden.

14. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 14.1. **für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um 8 m** (zwischen Gebäude TH3 und TH4) (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere weil die gem. § 6 HBauO erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Gerade bei einer Neubauplanung müssen die Mindestanforderungen des § 6 HBauO, die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Sozialabstand sicherstellen, eingehalten 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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH