



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/00897/2020
Hamburg, den 16. Juni 2020

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	12.03.2020
Grundstück	
Belegenheiten	###
Baublock	432-013
Flurstück	1110 in der Gemarkung: Langenhorn

Errichtung von einem Wohngebäude mit 15-20 Wohneinheiten

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 Bebauungsplan Langenhorn 6

mit den Festsetzungen: Private Grünflächen mit Ga I + GaK
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1	Antrag
3	Fragenkatalog
1 / 1	Flurkartenauszug
1 / 2	Flurkartenauszug / Buch - Grundstückseigentümersnachweis
1 / 3	Bebauungsplan
1 / 4	Lageplan Bestandssituation
1 / 5	Lageplan auf B-Plan
1 / 6	Lageplan Neuplanung
1 / 7	Lageplan Neuplanung mit Abstandsflächen
1 / 8	Luftbild Neuplanung
1 / 9	Schwarzplan
1 / 10	Städtebauliche Kennziffern zum Bauvorhaben
1 / 11	Kurzbeschreibung
1 / 12	Antrag / Befreiung - Begründung
1 / 13	Baumgutachten

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. F1:

Ist die generelle Bebaubarkeit der als Ga I + GaK und in Teilen privater Grünfläche ausgewiesene Fläche durch eine Wohnbebauung zulässig?

ja, siehe Befreiung

Ja, mit Bedingungen.

Geplante Gebäude (inkl. Verbau, Abböschungen, Dämmung, Balkone etc.) sind nur außerhalb der Kronentraufbereiche + min. 1,50 m der Bäume zulässig. Jedoch sind u.a. nicht alle Hecken in den Plangrundlagen dargestellt und die Spielplatzfläche greift in den Kronen- und Wurzelbereich der Hecken am Stockflethweg und vor allem der Eiche Nr. 21 ein. Die Kinderspielfläche ist baumverträglich zu gestalten. Die Zuwegung zwischen Nr. 5 und 6 wird sehr kritisch gesehen, da dort ein begrünter Wall vorhanden ist und ein Wurzelvorkommen sehr wahrscheinlich ist. Einbauten für Wege / Kinderspiel / Bänke / sonstiges sind außerhalb der Baumkronen vorzunehmen.

Das Abschirmgrün zum Stockflethweg, zur Tangstedter Landstraße sowie der begrünte Wall an der Tralauer Kehre sind weitestgehend zu erhalten und die vorhandenen Bäume, insbesondere die großen Eichen Nr. 21 und 9, Bergahorn Nr. 7 und Hainbuche Nr. 2 dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Baumverträglichkeit ist auch für Zuwegungen, Spielflächen etc. mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

Wenn Flächen der privaten Grünfläche überbaut werden, ist zur Kompensation der zusätzlichen Flächenversiegelung, auf sämtlichen Dachflächen zwingend eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung muss eine

Mindestüberdeckung von 0,12 m durchwurzelbarem Substrat aufweisen, um eine ausreichende Begrünungs- und Ersatzmaßnahme durchführen zu können. Diese Maßnahmen sind geeignet, aber auch erforderlich um den Eingriff auszugleichen.

2. **F2:**
Ist die geplante Errichtung des III+ST-geschossigen Wohngebäudes mit insgesamt ca. 15-20 Wohneinheiten, nach Lage, Kubatur und Ausrichtung, wie im Lageplan dargestellt, genehmigungsfähig?

Ja. Siehe planungsrechtliche Befreiung.

Ja, mit Bedingungen.

Das geplante Gebäude ist mit 32 m x 13 m, Lage, Kubatur und Ausrichtung, wie im Lageplan dargestellt, außerhalb der Kronentraufbereiche +1,5 m und außerhalb der Hecken geplant und somit aus Sicht vom Fachbereich Stadtgrün genehmigungsfähig.

Das Abschirmgrün zum Stockflethweg, zur Tangstedter Landstraße sowie der begrünte Wall an der Tralauer Kehre sind zu erhalten (bis auf einen kleinen Teilbereich für eine Baustellenzufahrt) und die vorhandenen Bäume, insbesondere die großen Eichen Nr. 21 und 9, Bergahorn Nr. 7 und Hainbuche Nr. 2 dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Baumverträglichkeit ist mit Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

Siehe auch Frage 1

3. **F3:**
Wird der Errichtung des Wohngebäudes auf der im geltenden B-Plan ausgewiesenen Ga I+GaK und tlw. privater Grünflächen Fläche zugestimmt?

Ja. Siehe planungsrechtliche Befreiung 1.

Ja, mit Bedingungen.

Siehe Frage 1 und 2

4. **F4:**
Wäre oberhalb des letzten Vollgeschosses (gemäß Planung aktuell drei Vollgeschosse und ein Staffgeschoss) auch ein weiteres Vollgeschoss dem Grunde nach (dann vier Vollgeschosse) genehmigungsfähig?

Ja. Siehe auch Befreiung. Ein Bauwerk mit vier Vollgeschossen ohne Staffel wird an dieser Stelle bevorzugt, da dadurch ein klarer Gebäudekörper ohne Versprünge entstehen würde, der sich selbstverständlicher und zurückhaltender in das Umfeld einfügen würde.

5. **F5:**
Wird der Realisierung dieses Neubauvorhabens ohne Herstellung von neuen Stellplätzen zugestimmt? Gemäß § 48 HBauO Abs. 1a ist die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entfallen.

Ja

6. **F6:**
Wird dem Maß der baulichen Nutzung, also GRZ und GFZ für eine Bebauung mit III+ST-Geschossen zugestimmt?

Ja, siehe auch Befreiung

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 7.1. für das Errichten eines III+ST-geschossigen Gebäudes auf einer gem. Bebauungsplan Langenhorn 6 i.V.m. § 9 BauGB als Garagen- und private Grünfläche ausgewiesenen Fläche.

Begründung

Das Bauvorhaben ist städtebaulich einfügungsverträglich in Hinblick auf die nähere Umgebung und in Bezug auf die Lage, die Kubatur, die Geschossigkeit, die Ausrichtung und die vorhandene Begrünung. Zwar ist eine GRZ oder GFZ nicht festgelegt, das Vorhaben hält aber einen Versiegelungsgrad ein, der deutlich geringer ist als die planungsrechtlich ausgewiesene Garagenanlage. Die Befreiung Nr. 1.1 wird daher erteilt. In der weiteren Planung ist zu beachten, dass die Kinderspielfläche nicht unterhalb der Baumkronen angeordnet werden darf und das vorhandene Grün mit Hecken und Bestandsbäumen weitestgehend zu erhalten und nicht zu beeinträchtigen ist. Ein Baukörper mit 4 Vollgeschossen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen muss sich aber in der weiteren Planung ebenfalls als einfügungsverträglich darstellen.

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 HHH

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