



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 - ###

GZ.: N/WBZ/04019/2017
Hamburg, den 7. März 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
20.11.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

412-007
0916

**Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit ca. 80 - 100 Wohnungen mit Tiefgarage und
Gewerbeanteil im Erdgeschoss des Vorderhauses**

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 ist bzw. sind

- der Baustufenplan Winterhude

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

M 4 g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. Abbruch des Bestandsgebäudes

Ist der vollständige Abbruch des bestehenden Autohauses zu Gunsten der geplanten Bebauung genehmigungsfähig?

Ja, der Gebäudebestand kann abgebrochen werden.

Ob zu Gunsten der geplanten Bebauung oder mit Einschränkungen ergibt sich aus der Beantwortung der folgenden Fragen und der beantragten Abweichungen.

Es ist ein gesonderter Antrag für den Abbruch zu stellen.

2. Denkmalschutz Nachbargebäude Flurstück 3298, Denkmalliste: ID-Nr. 21984 u. 21985

Ist die Einfügungsverträglichkeit gegenüber der denkmalrechtlich geschützten Bebauung gegenüber der hinteren Grundstücksgrenze, auf dem Grundstück Semperstraße 28, 30 (ehem. Fabrikgelände Fa. Maihak), gegeben?

Bei den benachbarten Gebäuden Geibelstraße 46a/b, Semperstraße 24/26, Semperstraße 28/30 (ehem. Fabrikgelände der Firma Maihak AG mit dem Verwaltungs- und Bürogebäude, den Hallen und dem Werkstattgebäude) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmalensemble. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den öffentlichen Belangen sowie den Belangen des Verfügungsberechtigten führt zu dem Ergebnis, **dass die denkmalrechtliche Zustimmung gemäß § 8 DSchG in Aussicht gestellt werden kann**, da im Grundsatz keine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmalensembles zu erwarten ist.

3. Abweichung vom Baustufenplan: Geschossigkeit Vorderhaus Haus 1

Ist die für das Vorderhaus an der Barmbeker Straße vom B-Plan abweichende Planung von 6 Vollgeschossen ohne weiteres Dach- oder Staffelgeschoss genehmigungsfähig?

Ja, wenn sich das neue Gebäude zwischen die Nachbarbebauungen einfügt. Ein weiteres Staffelgeschoss ist auszuschließen, das oberste Vollgeschoss ist optisch zurück zu staffeln. Die Gestaltung und Abstufung ist in Anlehnung an das Gebäude auf den Flurstück 3338 mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

Es müssen 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau für die beiden zusätzlichen Geschosse vorgesehen werden.

**4. Abweichung vom Baustufenplan: Geschossigkeit Hofgebäude Haus 2 und 3
Ist die für die beiden Hofgebäude vom B-Plan abweichende Planung von 5 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss genehmigungsfähig?**

Nein, die entsprechenden planungsrechtlichen Befreiungen werden abgelehnt. Weder fügen sich die Gebäudehöhen in das Umfeld ein noch wird durch die Überdeckung der Abstandsflächen die Besonnung, Belichtung, Belüftung und der Sozialabstand gewährleistet.

Möglich ist eine plangemäße 4-geschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss.

**5. Abweichung vom Baustufenplan: Bauweise Hofgebäude Haus 2
Ist die vom B-Plan abweichende Bauweise des Hofgebäudes Haus 2, das in Abstimmung mit der Stadtplanung (Bauberatung vom 04.09.2017), wie die Nachbarbebauung auf dem nördlichen Flurstück 1307 in offener Bauweise geplant ist, genehmigungsfähig?**

Ja, die offene Bauweise nimmt die vorhandene Bauweise auf den beiden angrenzenden nördlichen und südlichen Nachbargrundstücken auf. Die Abstandsflächen von 0,4 H nach § 6 HBauO zu den Nachbargrenzen müssen eingehalten werden.

**6. Bauweise Hofgebäude Haus 3
Ist die geplante Bauweise des Hofgebäudes Haus 3, zur seitlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 1307) als Grenzbebauung und zur hinteren Grundstücksgrenze (Flurstück 3298), sowie zur südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 914), in offener Bauweise, genehmigungsfähig?**

Ja, die offene Bauweise des Hofgebäudes Haus 3 zur südlichen Grundstücksgrenze ist genehmigungsfähig.

**7. Gewerbeanteil im Mischgebiet
Ist der im EG des Vorderhauses geplante Gewerbeanteil von ca. 4 Einheiten genehmigungsfähig bezüglich der Übereinstimmung mit den B-Plan-Anforderungen an ein Mischgebiet?**

Ja, mit Einschränkungen.

Da es sich um ein Mischgebiet handelt und auf Grund der Lärmbelastung an der Barmbeker Straße sind **im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss** des Vorderhauses gewerbliche Einheiten vorzusehen.

8. Überdeckung von Abstandsflächen

Ist die auf der Gebäudetiefe von 15 m auf dem eigenen Grundstück bestehende gegenseitige Überdeckung von Abstandsflächen des Hofgebäudes Haus 2 mit dem Vorderhaus 1 und dem Hofgebäude Haus 3 genehmigungsfähig?

Nein.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet die Besonnung, Belichtung, Belüftung und den Sozialabstand zwischen den Gebäuden. Die in § 6 HBauO genannten 0,4 H sind das absolute Mindestmaß und können nur unter besonderen Bedingungen und bei atypischen Einzelfällen unterschritten werden, dieses liegt hier nicht vor. Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind zwingend einzuhalten.

9. Kinderspielflächen

Sind die geplanten Kinderspielflächen von insgesamt 344 m², also mindestens 100 m² pro Gebäude, aufgeteilt auf die Gemeinschaftsspielfläche von 244 m², sowie auf die den EG-Wohnungen zugehörigen Gartenbereiche von 10 m² pro Wohnung, ausreichend und genehmigungsfähig?

Nein.

Eine derart massive Unterschreitung der Kinderspielflächen ohne besondere Begründung ist nicht zulässig und nicht nachvollziehbar. Zum Bauantrag sind die möglichen Flächen in einem Freiflächenplan nachzuweisen.

10. Feuerwehraufstellfläche für Vorderhaus 1

Ist die exemplarische Darstellung der Feuerwehraufstellfläche mit 10 m Abstand zur Fassade an der Barmbeker Str. mit Bezug auf die vom Vorbeugenden Brandschutz der Feuerwehr formulierte Toleranzgrenze bei der Überschreitung des gem. Feuerwehrrichtlinie bestehendem Maximalabstands von 9 m genehmigungsfähig?

Ja, mit Einschränkungen.

Auf öffentlichen Straßen kann bei paralleler Aufstellfläche und einer Breite dieser Aufstellfläche von mindestens 4,5 m (anstatt 3,5 m) plus 1 m (anstatt 2 m) hindernisfreiem Streifen der Abstand der Aufstellfläche zum Gebäude jeweils 1 m mehr betragen. Bei Brüstungshöhen bis 18 m wäre demnach ein Abstand von maximal 10 m und bei Brüstungshöhen von mehr als 18 m wäre entsprechend ein Abstand von 7 m zulässig.

Gegen die Aufstellung des Feuerwehrfahrzeuges auf der Fahrbahn mit 10 m Abstand zur Fassade bestehen im Sinne des Gemeingebrauchs von Straßenflächen unter der Bedingung keine Bedenken, dass die Anleiterbarkeit ohne Eingriff in den Parkraum bzw. Verlust von öffentlichen Parkständen möglich ist und die Brüstungshöhe der anleiterbaren Stelle von 18,00 m nicht überschritten wird.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges (anzuleitenden Öffnungen mit einer Brüstungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche) sind Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte auf dem Grundstück erforderlich. Die Aufstellflächen sind nach "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und zu kennzeichnen.

11. **Bestehende Überfahrt an der Barmbeker Str.**
Kann die für die Gewerbenutzung bestehende Überfahrt in der angegebenen Breite auch für die geplanten Wohngebäude genutzt werden?
Hinweis: Die große Breite ergibt sich durch die geplante FW-Durchfahrt neben der Tiefgaragen-Einfahrt, die im täglichen Normalfall nur für fußläufige Erschließung der Hofgebäude genutzt wird.

Der Antragsteller hat als nachfolgendes Verfahren das vereinfachte Verfahren nach § 61 HBauO angegeben.

Fragen zum Baunebenrecht im Vorbescheidsverfahren können dem Antragsteller gegenüber nur beantwortet werden, wenn das Nachfolgeverfahren ein Verfahren nach § 62 HBauO ist. Nur dann sind die Zugeständnisse zum Baunebenrecht verbindlich.

Dies vorausgeschickt, kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Überfahrt in der beschriebenen Form oder in optimierter Form möglich sein dürfte, wenn der Anliefer- und Wirtschaftsverkehr auf dem Grundstück abgewickelt wird und die Fahrzeuge das Grundstück in Vorwärtsfahrt anfahren und verlassen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die endgültige Größe und Ausgestaltung von Überfahrten erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt wird.

Ggf. muss die Überfahrt den aktuellen verkehrlichen Erfordernissen angepasst und auf Kosten des Antragstellers umgebaut werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

12. **Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt:**

- 12.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 um 2 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse im Vorderhaus (Haus 1) (Festsetzung des Baustufenplans Winterhude i.V.m. § 11 BPVO)

Bedingung

Die Befreiung wird unter den Bedingungen erteilt, dass

- die Gestaltung und Abstufung in Anlehnung an das Gebäude auf den Flurstück 3338 mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt wird,
- 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau für die beiden zusätzlichen Geschosse vorgesehen werden.

Das vordere Gebäude fügt sich dann ein und eine Befreiung ist vor dem Hintergrund zusätzlicher öffentlich geförderter Wohnungen im Sinne des Wohls der Allgemeinheit zu erteilen.

- 12.2. für die Ausführung des mittleren Gebäudes (Haus 2) in offener Bauweise anstelle der ausgewiesenen Bauweise geschlossen (Festsetzung des Baustufenplanes Winterhude i.V.m. § 11 BPVO)

Begründung

Die offene Bauweise nimmt vorhandene Bauweise auf den beiden nördlichen und südlichen Nachbargrundstücken auf.

- 12.3. für die Ausführung des rückwärtigen Gebäudes (Haus 3) in offener Bauweise zur südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 914) anstelle der ausgewiesenen Bauweise geschlossen (Festsetzung des Baustufenplanes Winterhude i.V.m. § 11 BPVO)

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 zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 um 1 Vollgeschosse plus Staffel als Nichtvollgeschoss auf 5 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss im mittleren Gebäude (Haus 2) (Festsetzung des Baustufenplans Winterhude i.V.m. § 11 BPVO)
- 13.2. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 um 1 Vollgeschosse plus Staffel als Nichtvollgeschoss auf 5 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss im rückwärtigen Gebäude (Haus 3) (Festsetzung des Baustufenplans Winterhude i.V.m. § 11 BPVO)

Begründung

Die planungsrechtlichen Befreiungen 13.1. und 13.2. sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Weder fügen sich die Gebäudehöhen in das Umfeld ein noch ist durch eine Überdeckung der Abstandsflächen die Besonnung, Belichtung, Belüftung und der Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Begründung zu den Punkten 14.1. und 14.2. – Überdeckung der Abstandsflächen)

14. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen:

- 14.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der Gebäude 2 und 3 um 3,68 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).
- 14.2. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der Gebäude 1 und 2 um 2,77 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichungen 14.1. und 14.2. sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Weder fügen sich die Gebäudehöhen in das Umfeld ein noch ist durch eine Überdeckung der Abstandsflächen die Besonnung, Belichtung, Belüftung und der Sozialabstand gewährleistet. Die in § 6 HBauO genannten Abstandsflächen von 0,4 H vor jeder Fassade sind das absolute Mindestmaß und können nur unter besonderen Bedingungen und bei atypischen Einzelfällen unterschritten werden, diese liegen hier nicht vor. Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind zwingend einzuhalten.

- 14.3. für die Unterschreitung der Mindestgröße der Kinderspielfläche von erforderlichen 800 - 1000 m² auf ca. 344 m² (§ 10 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Eine derart massive Unterschreitung ohne besondere Begründung ist nicht zulässig und nachvollziehbar. In einem Freiflächenplan sind die möglichen Flächen nachzuweisen.

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 5

Art der Gebäude nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude, reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 – 6 Vollgeschosse