



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail BP@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01876/2019
Hamburg, den 1. Februar 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
30.09.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

141-036
511, 00496, 00511 in der Gemarkung: Finkenwerder Nord

Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern mit Souterrain

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).

Grundlage der Entscheidung



Öffnungszeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Finkenwerder 32

mit den Festsetzungen:

Straßenverkehrsfläche

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann die Befreiung von der GRZ für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser erteilt werden?**

Teilweise ja. Siehe unter Befreiungen.

2. **Kann eine Befreiung von der offenen Bauweise für Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten unter Einhaltung der Baugrenzen erteilt werden? Durch eine Realteilung soll eine Doppelhausbebauung ermöglicht werden.**

Ja. Siehe unter Befreiung 1.4.

3. **Kann eine Befreiung für Reihenhäuser von § 2 Nr. 8.3 der Festsetzungen zum Bebauungsplan Finkenwerder 32 für Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach auszubilden erteilt werden?**

Nein. Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung und wird abgelehnt.

Siehe Befreiung Nr. 1.1.

4. **Kann eine Befreiung für Reihenhäuser von § 2 Nr. 8.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes Finkenwerder 32 die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden nicht höher als 0,25 m über Straßenverkehrsfläche zu bauen erteilt werden?**

Ja. Eine Anhebung auf max. 50 cm wird als vertretbar beurteilt. Siehe Befreiung 1.2.

5. **Kann die Befreiung von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet mit Stellplatzanlagen S1 - S 16 im Baufeld 1 - 4 erteilt werden?**

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die die Herstellung von Stellplätzen/Carports/Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Stellplatzanlage grundsätzlich ausschließen.

Bauordnungsrechtliche und sonstige planungsrechtliche Belange (z.B. GRZ, Begrünungsmaßnahmen) sind zu beachten.

Im Bereich der vorgesehenen Stellplatzanlagen wird durch die dort geplanten RH-Zeilen die im B-Plan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht voll ausgeschöpft. Andererseits sind die Grundflächen der Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten größer als die nicht genutzten 'überbaubaren Grundstücksflächen'. In einer Bilanzierung müssen diese Flächen gegenübergestellt werden. Sollte die Flächenbilanz insgesamt ein größeres Maß an Versiegelung ergeben als gemäß GRZ II zulässig ist, muss nachgewiesen werden, dass durch Eingrünungen und einen offenen Aufbau der Stellplatzanlagen ein Ausgleich erreicht werden kann. Dies gilt für alle betroffenen Baufelder.

Die Stellplatzanlagen S12, S15, S16 werden abgelehnt, weil sie den hier angeordneten RH-Grundstücken die (südexponierten) Freiflächen nehmen. Dabei handelt es sich um Vorgärten im Sinne der HBauO. Gemäß § 9 (2) HBauO sind Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Stellplätze können zugelassen werden, wenn die Gartengestaltung dadurch nicht erheblich beeinträchtigt wird. Bei diesen Stellplatzanlagen werden die Gartenanlagen jedoch geradezu massiv beeinträchtigt. Dies ist abzulehnen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 6.1. für das Anheben des Erdgeschossfußbodens auf 0,5 m anstatt den vorgegebenen 0,25 m zu setzen. (§ 2 Nummer 8.1 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Eine Anhebung auf max. 50 cm wird als vertretbar beurteilt.

- 6.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen für Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten.

Begründung

Die für Einzelhäuser festgesetzten Flächen sollen im Wege der Befreiung teilweise mit Doppelhäusern in Realteilung bebaut werden. Innerhalb der BF 1 bis 4 liegen diese Flächen in den Bereichen ohne Souterrain, es entstehen daher ausschließlich Gebäude mit einer WE als Doppelhaushälfte.

Gegen die beantragte Befreiung entsprechend der Lagepläne für die BF 1 bis 4 (Bauvorlagen 10, 13, 16, 19) bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken, soweit die festgesetzte GRZ und die für Einzelhäuser festgesetzte Dachform eingehalten wird (§2 Nr. 8.3).

- 6.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,01 auf 0,41 mit den Nummern 38 und 50 im Baufeld 1 mit Einfamilienhäusern.

Begründung

Die Abweichung wird als geringfügig betrachtet und ist städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen zumindest zum Teil ausgeglichen werden. Da bei Einzelhäusern eine Begrünung der festgesetzten Satteldächer mit einer vorgeschriebenen Dachneigung von 38-45 Grad nicht möglich ist sollten Ausgleichsmaßnahmen daher notfalls durch Fassadenbegrünungen von Haupt- und Nebengebäuden nachgewiesen werden.

- 6.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,06 auf 0,46 mit der Nummer 55 im Baufeld 1 mit einem Einfamilienhaus.

Begründung

Die Abweichung wird als so geringfügig betrachtet, dass sie Grundzüge der Planung nicht zu berühren und keine städtebaulich unvertretbare Situation zu begründen vermag.

Bedingung

Es muss zwingend ein wertgleicher Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung durch zusätzliche (nicht im B-Plan festgesetzte) Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und andere geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden.

- 6.5. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,02 auf 0,42 mit den Nummern 39 und 45 im Baufeld 1 mit Einfamilienhäusern.

Begründung

Die Abweichung wird als so geringfügig betrachtet, dass sie die Grundzüge der Planung nicht zu berühren und keine städtebauliche unvertretbare Situation zu begründen vermag.

Bedingung

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen zumindest zum Teil ausgeglichen werden. Da bei Einzelhäusern eine Begrünung der festgesetzten Satteldächer mit einer vorgeschriebenen Dachneigung von 38-45 Grad nicht möglich ist sollten Ausgleichsmaßnahmen daher notfalls durch Fassadenbegrünungen von Haupt- und Nebengebäuden nachgewiesen werden.

- 6.6. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,02 auf 0,42 mit den Nummern 110, 111, 113, 115 mit Einfamilienhäusern im Baufeld 2.

Begründung

Die Abweichung wird als so geringfügig betrachtet, dass sie die Grundzüge der Planung nicht zu berühren und keine städtebauliche unvertretbare Situation zu begründen vermag.

Bedingung

Naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen zumindest zum Teil ausgeglichen werden. Da bei Einzelhäusern eine Begrünung der festgesetzten Satteldächer mit einer vorgeschriebenen Dachneigung von 38-45 Grad nicht möglich ist sollten Ausgleichsmaßnahmen daher notfalls durch Fassadenbegrünungen von Haupt- und Nebengebäuden nachgewiesen werden.

- 6.7. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,03 auf 0,43 mit den Nummern 186, 187, 188, 189 mit Doppelhäusern im Baufeld 2.

Begründung

Die Abweichung wird als so geringfügig betrachtet, dass sie die Grundzüge der Planung nicht zu berühren und keine städtebauliche unvertretbare Situation zu begründen vermag.

Bedingung

Naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen zumindest zum Teil ausgeglichen werden.

- 6.8. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,05 auf 0,45 mit den Nummern 100, 101 und 102 mit Reihenhäusern im Baufeld 2.

Begründung

Die Abweichung wird als so geringfügig betrachtet, dass sie Grundzüge der Planung nicht zu berühren und keine städtebaulich unvertretbare Situation zu begründen vermag.

Bedingung

Es muss zwingend ein wertgleicher Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung durch zusätzliche (nicht im B-Plan festgesetzte) Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und andere geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden.

- 6.9. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,01 auf 0,41 mit den Nummern 194, 195 und 196 mit Reihenhäusern im Baufeld 3.

Begründung

Die Abweichung wird als geringfügig betrachtet und städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen zumindest zum Teil ausgeglichen werden.

- 6.10. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,04 auf 0,44 mit der Nummer 293 mit einem Reihnhaus im Baufeld 4.

Begründung

Die Abweichung wird als so geringfügig betrachtet, dass sie Grundzüge der Planung nicht zu berühren und keine städtebaulich unvertretbare Situation zu begründen vermag.

Bedingung

Es muss zwingend ein wertgleicher Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung durch zusätzliche (nicht im B-Plan festgesetzte) Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und andere geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden.

- 6.11. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,06 auf 0,46 mit den Nummern 294-296 mit Reihenhäusern im Baufeld 4.

Begründung

Die Abweichung wird als so geringfügig betrachtet, dass sie Grundzüge der Planung nicht zu berühren und keine städtebaulich unvertretbare Situation zu begründen vermag.

Bedingung

Es muss zwingend ein wertgleicher Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung durch zusätzliche (nicht im B-Plan festgesetzte) Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und andere geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 7.1. für Reihenhäuser die Dächer als Flachdach auszuführen anstatt als Satteldach (§ 2 Nummer 8,3 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung und wird abgelehnt. Die Entscheidung des Plangebers für den Ausschluss einer einzigen, spezifischen Dachform drückt eine dezidierte gestalterische Haltung aus, die einen Grundzug der Planung konstituiert.

Die Verordnung über den Bebauungsplan schreibt überdies für Reihenhäuser keine Satteldächer fest; gem. § 2 Nr. 8.3 der Verordnung sind Satteldächer ausschließlich für Einzelhäuser festgesetzt, nicht jedoch für Reihenhäuser. Für Reihenhäuser gilt der festgesetzte Ausschluss von Flachdächern, beispielsweise Pultdächer sind jedoch zulässig.

- 7.2. Für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,08 auf 0,48 mit der Nummer 44 im Baufeld 1 mit einem Einfamilienhaus.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil Grundzüge der Planung betroffen sind, selbst wenn ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht würde.

- 7.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,08 auf 0,48 mit den Nummern 10 und 11 mit Reihenhäusern im Baufeld 1.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,09 auf 0,49 mit den Nummern 06, 07, 14, 15, 18, 19 und 20 mit Reihenhäusern im Baufeld 1.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.5. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,12 auf 0,52 mit den Nummern 02 und 03 mit Reihenhäusern im Baufeld 1.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar sind und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.6. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,09 auf 0,49 mit den Nummern 72, 73, 76, 77, 88, 89, und 90 mit Reihenhäusern im Baufeld 2.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.7. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,08 auf 0,48 mit den Nummern 80, 81, 84 und 85 mit Reihenhäusern im Baufeld 2

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.8. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,15 auf 0,55 mit den Nummern 197, 198 und 199 mit Reihenhäusern im Baufeld 3.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.9. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,08 auf 0,48 mit den Nummern 214, 215, 218 und 219 mit Reihenhäusern im Baufeld 3.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.10. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,09 auf 0,49 mit den Nummern 207-211, 222-224 und 227-229 mit Reihenhäusern im Baufeld 3.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.11. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,07 auf 0,47 mit den Nummern 299 und 300 mit Reihenhäusern im Baufeld 4.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.12. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,08 auf 0,48 mit den Nummern 318-321, 339-342, 345-349, 352-356, 359-363, 390-394, 402-405, 408-412, 415-419 422-426 und 429-433 mit Reihenhäusern im Baufeld 4.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.13. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,10 auf 0,50 mit den Nummern 324-326, 329-331, 334-336 und 397-399 mit Reihenhäusern im Baufeld 4.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

- 7.14. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,19 auf 0,59 mit den Nummern 309 und 310 mit Reihenhäusern im Baufeld 4.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil sie städtebaulich nicht vertretbar ist und Grundzüge der Planung betroffen sind.

Allgemeine Grundsätze

Für das gesamte Bebauungsplangebiet besteht die Zielsetzung zur Entwicklung von familiengerechtem, gartenbezogenem Wohnen in verdichteter Einfamilienhausbebauung.

Insgesamt wurde eine Anzahl von 435 Wohneinheiten projektiert, die in hochwertigen Wohneigenheimen mit ausgeprägter Durchgrünung und hoher Wohnruhe entstehen sollen. Zur Wahrung des Einfamilienhauscharakters ist eine gebietsunverträgliche Dichte zu vermeiden. Dies hätte eine Erhöhung der Stellplatzzahlen, die Verringerung von Freiflächen und Freiraumqualitäten sowie eine unerwünschte Verkehrszunahme zur Folge. Zu diesem Zweck trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, z.B. durch die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, die Begrenzung der Zahl der Reihenhäuser und vor allem die Begrenzung auf eine Grundflächenzahl von 0,4.

Die Neubebauung soll sich typologisch und gestalterisch, etwa durch die Festlegung auf bestimmte Dachformen und Dachdeckungen in die dörflich-landwirtschaftlich geprägte Umgebung sowie die angrenzende historische Bebauungsstruktur einfügen.

Auf dieser Basis wurden die entsprechenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

- a. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Umweltprüfung durchgeführt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der Umfang der zulässigen Eingriffe ermittelt und den Bestandwerten gegenübergestellt (exakte Bilanzierung nach dem Staatsrätepapier). Die so ermittelten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert.

Es wurde davon ausgegangen, dass auf allen Baugrundstücken mindestens 40 v.H. der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen (Gärten) hergerichtet werden. Dies ergibt sich durch die festgesetzte GRZ von 0,4 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO um bis zu 50 Prozent für Nebenanlagen und Stellplätze, was eine GRZ II von maximal 0,6 ergibt. Für die ausgewiesenen „Privaten Grünflächen“ wurde davon ausgegangen, dass sie vollständig als Vegetationsflächen hergerichtet werden.

Durch den Vorbescheidsantrag sollen insgesamt 645 Wohneinheiten ermöglicht werden. Der Vorbescheidsantrag sieht bei 102 Häusern eine Überschreitung dieser GRZ II von 0,6 vor. Somit wären die 40 v.H. Vegetationsflächen auf diesen Grundstücken nicht mehr gesichert. Zudem sieht der vorliegende Antrag bei einer Vielzahl von Gebäuden Überschreitungen der GRZ I vor. Die gegenüber der Bebauungsplankonzeption beantragte sehr viel stärkere Verdichtung wird auch auf den Grundstücken, auf denen der Vorbescheidsantrag nicht von einer Überschreitung der GRZ II über 0,6 hinaus ausgeht, in der Praxis zu Überschreitungen dieses Maßes führen.

Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass die den vorgelegten „exemplarischen Berechnungen“ der GRZ zugrunde gelegten Flächen von nicht praxisgerechten Annahmen ausgehen und unrealistisch klein erscheinen, z.B. 6,25 m² für Terrassen und 11,5 m² für Pkw-Stellplätze. Geräteschuppen und sonstige Nebenanlagen sind nicht berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass die genannten Anlagen größer ausfallen werden und die

tatsächliche GRZ II daher deutlich höher ausfallen wird.

Die Berechnungen scheinen überdies nicht zu berücksichtigen, dass § 2 Nr. 4 des Bebauungsplans regelt, in welchem Maße die Terrassen die Baugrenzen überschreiten dürfen (4 m). Die Antragsteller bzw. späteren Eigentümer werden davon ausgehen, dass die Baugrenzen um dieses Maß überschritten werden dürfen und entsprechende Erweiterungen vornehmen.

In der Summe ist festzuhalten, dass bei einer Genehmigung der beantragten Abweichungen die gesetzlich vorgeschriebene naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nachträglich ausgehebelt würde. Die tatsächlich stattfindenden Eingriffe in Natur und Landschaft würden nicht ausgeglichen, wobei insbesondere die Schutzgüter Tier und Pflanzen sowie die Bodenfunktionen betroffen wären.

Den Teilen des Bauantrags, die Überschreitungen der GRZ II über den nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Wert von hier 0,6 verfolgen oder mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit erwarten lassen, kann daher vor dem Hintergrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nur zugestimmt werden, wenn hierfür wertgleiche Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgenommen werden können. Dafür geeignet sind prioritär Dachbegrünungen und notfalls Fassadenbegrünungen, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind sowie evtl. ökologisch hochwertigere Begrünungen der privaten Grundstücksflächen. Hierüber ist entsprechend den Regularien des sog. Staatsrätemodells ein schlüssiger Nachweis zu erbringen. Um es einfacher auszudrücken und den pragmatischen Weg aufzuzeigen: Auf jedem Grundstück, das als Wohngebiet ausgewiesen ist, ist eine Vegetationsfläche von mindestens 40 % oder ein entsprechendes Äquivalent zu sichern. Gehören Flächen zum Baugrundstück, die im Bebauungsplan als Private Grünflächen ausgewiesen sind, so ist hier von einer vollflächigen Begrünung auszugehen.

Aus städtebaulichen Gründen werden Überschreitungen der GRZ I in geringfügigem Maß (unterhalb von 10 %) mit einem gewissen Ausgleich für möglich gehalten (siehe Aussagen zu Ziffern 5 – 26). Das steht im Einklang mit den Vorschriften gemäß § 31 (2) BauGB und § 19 (4) BauNVO, wonach diese städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden bzw. Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zulässig sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine aufgelockerte Bebauung mit bestimmten Dachformen und bestimmten Dachdeckungen vor. Dies soll entscheidend dazu beitragen, dass sich die Neubebauung typologisch und gestalterisch in die dörflich-landwirtschaftlich geprägte Umgebung sowie die angrenzende historische Bebauungsstruktur einfügt.

Die nun beantragte Bebauung etwa mit Pultdächern hat hinsichtlich der Dachformen quantitativ und qualitativ teilweise einen anderen Charakter.

Andererseits schaffen Pultdächer bis maximal 20 Grad Neigung Möglichkeiten für Dachbegrünungen, die bei stärkeren Dachneigungen, wie in Bereichen der festgesetzten Satteldächer mit einer Neigung von 38 bis 45 Grad, nicht möglich wären. Dachbegrünungen für Hauptgebäude sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt und

insofern auch nicht in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden. Dachbegrünungen auf Pultdächern könnten daher, wie oben beschrieben, als wertgleiche Minderungs-/Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

- b. Es wird ein Abgleich mit der wasserwirtschaftlichen Planung des Fachamts Management des öffentlichen Raums (laufendendes Planfeststellungsverfahren) empfohlen, um zu prüfen, ob die tlw. sehr tief liegenden Gärten (1,30 m NHN) und Souterrainböden (0,8 m NHN) Konflikte entstehen lassen. 1,30 m NHN sind lediglich 60 cm über dem geplanten maximalen Regelwasserstand von 0,7 m NHN. Sogar die Arbeitswege für die Gräben sind teilweise höher (z.B. bei 1,50 m NHN) geplant. Auf keinen Fall darf Niederschlagswasser von städtischen Flächen (Arbeitswege für die Gräben) auf private Grundstücksflächen laufen. Letztere müssen entsprechend höher angelegt werden als die Arbeitswege für die Gräben. Noch kritischer erscheint, dass die 0,8 m NHN der Souterrainböden nur 10 cm über dem geplanten maximalen Regelwasserstand liegen.
- c. Weiterhin ist bei einer Erhöhung der Flächenversiegelung ein Funktionieren der grundstücksbezogenen Entwässerungskonzepte sicherzustellen.
- d. In Bezug auf die verkehrlichen Belange (ruhender und fließender Verkehr) wird ebenfalls von einer Beteiligung des Fachamts Management des öffentlichen Raums ausgegangen, um die verkehrlichen Auswirkungen der mit der beantragten Verdichtung verbundenen Erhöhung der Zahl von WE von ursprünglich 435 auf 645 (+ ~ 50 Prozent) zu bewerten.
- e. Durch die im Vorbescheid beantragte Nachverdichtung wird ein erhöhter Bedarf an KITA-Plätzen ausgelöst. Die erforderlichen Plätze einschließlich der vorgeschriebenen Freiflächen von 6 m² pro Kind sind im Plangebiet nachzuweisen. In dieser Frage ist die BASFI/ FS 341 zu beteiligen.
- f. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den in den Anlagen dargestellten Ansichten (Front-, Rück-, Seitenansicht) um exemplarische Ansichten zur Verdeutlichung von Höhen- und Souterrainlagen handelt, ohne Präjudiz für die tatsächliche Gestaltung der Fassaden, Dächer, Gebäudehöhen etc.
- g. Gemäß § 2 Nr. 13 des Bebauungsplans sind Mauern, Wände und sonstige bauliche Einfriedigungen auf privaten Grünflächen unzulässig. Die in den Anlagen 26, 32 und 34 dargestellten Mauern/Geländeabfangungen im Garten sind daher problematisch.
- h. Nach § 2 Nr. 14 ist in den Vorgärten jeweils ein Baum als Hochstamm zu pflanzen. Hiermit soll ein verbindendes und einheitliches Erscheinungsbild der Straßenräume mit ihren Vorgärten erreicht und ein gewisses Grünvolumen mit seinen positiven Wirkungen auf Natur und Landschaft sichergestellt werden. Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu verwenden (siehe § 2 Nummer 15).
Die Einhaltung dieser Festsetzung ist in einzureichenden Bauantragsunterlagen zwingend darzustellen.

5. – 26. Planungsrechtliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4

Unter den Ziffern 5 – 26 werden planungsrechtliche Befreiungen für das Überschreiten der zulässigen GRZ von 0,4 in unterschiedlichen prozentualen Umfängen beantragt.

Beantragte Befreiungen unter 10 %

Nr. 5 Einzelhaus (E), Überschreitung GRZ um 0,01 (2,5 %) auf 0,41; Hausnrn. 38, 50

Nr. 8. E;	0,42;	(5 %);	Hausnrn.	39, 45
Nr. 9. E;	0,42;	(5 %);	Hausnrn.	110, 111, 113, 115
Nr. 10. D;	0,43;	(7,5 %);	Hausnrn.	186 – 189
Nr. 17: RH;	0,41;	(2,5 %);	Hausnrn.	194 – 196
			Hausnr.	31 -33

Mit den in dieser Kategorie beantragten Befreiungen sollen 25 WE ermöglicht werden.

Bei Überschreitungen der GRZ unterhalb der Geringfügigkeitsschwelle von 10 % wird seitens des Fachamtes SL unter städtebaulichen Aspekten eine Befreiung für möglich gehalten, soweit die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den o.g. „Allgemeinen Grundsätzen“ zumindest zum Teil ausgeglichen werden. Im Falle von Einzelhäusern ist eine Begrünung der festgesetzten Satteldächer mit einer vorgeschriebenen Dachneigung von 38 – 45 Grad nicht möglich. Ausgleichsmaßnahmen sind daher notfalls durch Fassadenbegrünungen von Haupt- und Nebengebäuden nachzuweisen. Bei Reihenhäusern soll prioritär eine Dachbegrünung von gering geneigten Pultdächern erfolgen.

Beantragte Befreiungen zwischen 10 % - 15 %

Nr. 7. E;	0,46;	(15 %);	Hausnr.	55
Nr. 16 RH;	0,45;	(12,5 %);	Hausnr.	100 – 102
Nr. 21. RH;	0,44;	(10 %);	Hausnr.	293
Nr. 22. RH;	0,46;	(15 %);	Hausnr.	294 – 296

Mit den in diese Kategorie beantragten Befreiungen sollen 11 WE ermöglicht werden.

Darüber hinausgehende Überschreitungen bis zu einem Wert von max. 15 % unter Beachtung der „Allgemeinen Grundsätze“ und unter Zugrundelegung realistischer Flächengrößen von Terrassen, Stellplätzen etc. werden aus städtebaulichen Gründen für möglich gehalten, wenn zwingend ein wertgleicher Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung durch zusätzliche (nicht im B-Plan festgesetzte) Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und andere geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann.

Beantragte Befreiungen von mehr als 15 %

Nr. 6: E;	Überschreitung GRZ um 0,08 auf 0,48 (20 %)	Hausnr.	44
Nr. 11. RH;	0,48; (20 %)	Hausnr.	10, 11
Nr. 12. RH;	0,49; (22,5 %)	Hausnr.	06, 07, 14, 15, 18, 19, 20
Nr. 13. RH;	0,52; (30 %)	Hausnr.	02,03
Nr. 14. RH;	0,49; (22,5 %)	Hausnr.	72, 73, 76, 77, 88, 89, 90
Nr. 15. RH;	0,48; (20 %)	Hausnr.	80, 81, 84, 85
Nr. 18. RH;	0,55; (37,5 %)	Hausnr.	197, 198, 199
Nr. 19. RH;	0,48; (20 %)	Hausnr.	214, 215, 218, 219
Nr. 20. RH;	0,49; (22,5 %)	Hausnr.	207-211, 222-224, 227-229
Nr. 23. RH;	0,47; (17,5 %)	Hausnr.	299, 300
Nr. 24. RH;	0,48; (20 %)	Hausnr.	318-321, 339-342, 345-349, 352-356, 359-363, 390-394, 402-405, 408-412, 415-419, 422-426 und 429-433
Nr. 25. RH;	0,5; (25 %)	Hausnr.	324-326, 329-331, 334-336 und 397-399 309,310

In der Summe entfallen auf diese Kategorie Befreiungsanträge in einer Größenordnung von 145 WE.

Überschreitungen von mehr als 15 % werden aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, da in diesen Fällen die Grundzüge der Planungen berührt sind. Selbst wenn ein

wertgleicher naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht werden könnte, wären Befreiungen aus diesem Grund nicht möglich.

Überschreitungen der GRZ in dieser Größenordnung ergeben sich v.a. in den Baufeldern 1-3 im Bereich von RH-Grundstücken, auf denen durch die sog. Souterrain-Lösung (2WE je RH-Scheibe) oder in Baufeld 4 durch Reduzierung der Achsmaße (7 RH-Scheiben statt 6 RH-Scheiben pro RH-Riegel) eine massive Nachverdichtung erreicht werden soll.

In der Summe entfallen auf diese Kategorie Befreiungsanträge in einer Größenordnung von 145 WE.

Insgesamt sollen entsprechend den für die Baufelder 1 – 4 vorliegenden Lageplänen 645 WE ermöglicht werden. Das entspricht einem Plus von +50 % gegenüber den für das Plangebiet ursprünglich vorgesehenen 435 WE.

Befreiungsanträge für 145 WE werden, wie dargestellt grundsätzlich abgelehnt. Die Befreiungsanträge für 25 WE bzw. 11 WE werden unter den oben dargestellten Voraussetzungen für möglich gehalten. In der Summe verbleiben demnach 40 WE, für die keine Befreiungsanträge gestellt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohneinheiten B-Plankonform beantragt werden sollen.

Bilanzierung der mit dem VA beantragten Wohneinheiten:

Bisher im Plangebiet FI32
projektierte Wohneinheiten: 435 WE
Laut eingereichten Unterlagen
(Lagepläne Baufelder 1-4) geplant: 645 WE (+50 % = 215 WE)

Befreiung abgelehnt (Kat. <15 %) - 145 WE
Befreiung möglich (Kat. <10 %) + 25 WE
Befreiung möglich (Kat. 10 – 15%) + 11 WE

Es bleibt eine Differenz von 29 WE, zu denen im Vorbescheidsantrag keine Angaben gemacht werden (z.B. Endreihenhäuser für die keine Befreiung erforderlich ist??)

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, 2 und 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH