



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

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

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

GZ.: M/BP/00635/2016
Hamburg, den 11. Juli 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
16.02.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

130-108
859, 692, 801 in der Gemarkung: Öjendorf

Errichtung eines Wohngebäudes mit 25 WE und einer Tiefgarage mit ca. 51 PKW-Stellplätze

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:
Mo, Di, Do
von 09:00 bis 15:00 Uhr
Mi - geschlossen
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr
Bauberatung findet nur nach
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Billstedt 9

mit den Festsetzungen: WR I, private Grünfläche
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

2 / 3 Lageplan Neuplanung
2 / 4 Lageplan mit Darstellung der Grundstücksgrenzen
2 / 5 Lageplan / Abriss
2 / 6 Lageplan / Abstandsflächen
2 / 8 Bebauungsplan mit Darstellung des neuen Baukörpers

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann eine Befreiung von der nach B-Plan, Billstedt 9 festgesetzten Geschossigkeit von WR I auf WR III erteilt werden?**
ja, siehe Stellungnahme zur Planungsrechtlichen Befreiung der Geschossigkeit
2. **Ist die in der vorliegenden Planung dargestellte Geschossigkeit genehmigungsfähig?**
Ja, siehe Stellungnahme zur Planungsrechtlichen Befreiung der Geschossigkeit
3. **Kann eine Befreiung von der nach B-Plan, Billstedt 9 festgesetztem Baufeld erteilt werden?**
Ja, unter der Bedingung, dass 10 Meter bis zum Stamm der Stieleiche nicht bebaut werden
4. **Ist die in der vorliegenden Planung dargestellte Baufeldgröße genehmigungsfähig?**
Ja, unter der Bedingung, dass 10 Meter bis zum Stamm der Stieleiche nicht bebaut werden.
5. **Ist die in der vorliegenden Planung dargestellte Lage des neuen Gebäudes genehmigungsfähig.**
Ja, unter der Bedingung, dass 10 Meter bis zum Stamm der Stieleiche nicht bebaut werden.

Hinweis zu Ziffer 4 und 5

Der Bau von Mehrfamilienhaus und Tiefgarage ist durch eine Baulasterklärung nach § 79 Abs. 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) in der Genehmigungsplanung vor Baubeginn abzusichern

6. **Ist die in der Planung dargestellte Tiefgarage in ihrer Lage und Größe genehmigungsfähig?**
Grundsätzlich ja, wenn der Abstand zur Stieleiche eingehalten wird. Die neu geplante Tiefgarage befindet sich auf 4 Flurstücken= 801, 692, 859, 860.
Der Bau der Tiefgarage ist durch eine Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) in der Genehmigungsplanung vor Baubeginn abzusichern.
7. **Ist die Tiefgaragen Zu- und Abfahrt an der Merkenstraße genehmigungsfähig?**
eine Tiefgarage ist grundsätzlich möglich, detailliert ist diese im Bauantragsverfahren zu prüfen. Im Bauantragsverfahren ist ebenso die Lage der Zu und Abfahrt zu überprüfen wie auch eine eventuelle Beeinträchtigung der vorhandenen Straßenbäume.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 8.1. für die Errichtung von 25 Wohneinheiten in einem Doppelhaus mit der planungsrechtlichen Ausweisung „nicht mehr als zwei Wohnungen“ (§ 9 BauGB ,Billstedt 9 §2 Ziffer 2)
 - 8.2. für die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse von I auf III -Haus A und B (§ 18 NauNVO)
 - 8.3. für die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse von I auf III - Haus B (§ 18 NauNVO)

Bedingung zu Ziffer 8.1 bis 8.3

Es hat einen städtebaulichen Wettbewerb in 2015 gegeben. Für den ersten Bauabschnitt gibt es Absprachen, diesen im Befreiungswege zu genehmigen, da ein Bebauungsplan aufgestellt wird . Aufgrund des Erhaltens der Stieleiche ist der Baukörper einzukürzen, Abstand 10 zum Stamm des Baumes. Dann werden die erforderlichen angepassten Befreiungen erteilt, unter der Bedingung, dass die Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses eingehalten werden. .

Fragen zur Gestaltung, zu Abstandsflächen und Bebauung der Tiefgarage sind im Antragsverfahren zu klären.

- 8.4. für die Überschreitung der Baugrenze um 17.00 Meter nach Osten auf der planungsrechtlich ausgewiesenen privaten Grünfläche –Haus A (§ 23 BauNVO)

Bedingung

- Die verbleibenden Freiflächen sind hochwertig zu gestalten (Tiefgaragen-Überdeckung im Mittel 100cm, Kinderspielflächen gemäß HBauO, Pflanzplanung). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine

- qualifizierte Außenanlagenplanung einzureichen und (möglichst noch vor Antragseinreichung) mit der Stadtplanung einvernehmlich abzustimmen.
- Der Vorhabenträger plant hier öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Hierzu ist eine Bestätigung der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) über die Förderwürdigkeit nachzufordern.
- Die Gestaltung der Gebäudefassaden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens u.a. an-hand einer Fassadenbemusterung mit der Stadtplanung einvernehmlich abzustimmen.

8.5. für die Überbauung der privaten Grünfläche durch einen Baukörper (§ 23 BauNVO)

Bedingung

Es bestehen Bedenken gegen die beantragte Befreiung, da davon auszugehen ist, dass der östlich unmittelbar an den beantragten Neubau angrenzende bzw. diesen überlappende Bestandsbaum (Stieleiche Nr. 90 der Kartierung vom 27.03.2015, siehe Anlage) im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht zu erhalten wäre. Dies wird abgelehnt.

Einem Neubau kann zugestimmt werden, sofern dieser einen Mindestabstand von 10m zum Stamm des Bestandsbaumes einhält. Weitere Voraussetzung für eine Genehmigung des beantragten Neubaus folgenden Auflagen:

- Die verbleibenden Freiflächen sind hochwertig zu gestalten (Tiefgaragen-Überdeckung im Mittel 100cm, Kinderspielflächen gemäß HBauO, Pflanzplanung). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine qualifizierte Außenanlagenplanung einzureichen und (möglichst noch vor Antrags-einreichung) mit dem Fachamt für Stadtplanung einvernehmlich abzustimmen.
- Der Vorhabenträger plant hier öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Hierzu ist eine Bestätigung der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) über die Förderwürdigkeit nachzufordern.
- Die Gestaltung der Gebäudefassaden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens u.a. an-hand einer Fassadenbemusterung mit dem Fachamt für Stadtplanung einvernehmlich abzustimmen.

8. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt

8.6. für die Überbauung der ausgewiesenen Stellplatzfläche–Haus B (§ 23 BauNVO)

Begründung:

Es bestehen Bedenken gegen die beantragte Befreiung, da davon auszugehen ist, dass der östlich unmittelbar an den beantragten Neubau angrenzende bzw. diesen überlappende Bestandsbaum (Stieleiche Nr. 90 der Kartierung vom 27.03.2015, siehe Anlage) im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht zu erhalten wäre. Dies wird abgelehnt.

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
- 9.1. für das Unterschreiten der Mindest Abstandsfläche von 4,71 m um 0,71 m auf 4,00 Meter (§6 HBauO)

Bedingung

Ein Abstand von 10 Metern zur Stieleiche ist einzuhalten. Die neu geplante Tiefgarage befindet sich auf 4 Flurstücken= 801, 692, 859, 860.
Der Bau der Tiefgarage ist durch eine Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) im Genehmigungsverfahren abzusichern.

10. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt
- 10.1. Naturschutz, Fällung von Bäumen, Hecken und Sträuchern

Bedingung

Grundsätzlich bestehen - keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.
Allerdings kann lediglich ein Teil der im Plan (Ausfertigung 3/5, BA 1, Lageplan Neubau / Abriss, Plannr. DUD-BA1-V-L-04) dargestellten Fällungen von Bäumen in Aussicht gestellt werden.

Detaillierte Einzelheiten werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Eine Fällgenehmigung für den östlich der Neubauplanung stehenden Baum (mehrstämmige Zierkirsche) kann nicht in Aussicht gestellt werden. Ein tragfähiger Grund für diese Maßnahme ist nicht erkennbar.

Außerdem ist die, das Grundstück umrahmende, Heckenpflanzung nach Hamburger Baumschutz-verordnung geschützt. Eine Rodung der Hecke muss beantragt werden.

Die bestehende Eiche am Kopf des Neubaus ist zwingend zu schützen. Der Abstand zum Neubau ist laut Planunterlagen allerdings zu gering. Der Baum würde durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden. Die Baumschutzverordnung regelt, dass geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm, Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden dürfen. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18920 den Kronenbereich plus 1,50m nach allen Seiten.

Hiweis:

Im folgenden Baugenehmigungsverfahren einzureichende Unterlagen:

Ein Bestandsplan mit den Standorten der zu erhaltenden bzw. der, durch die Maßnahme, betroffenen Bäume bzw. Hecken mit Angabe der Gehölzart.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von der Hamburger

Baumschutzverordnung inkl. Gehölzliste mit allen betroffenen Gehölzen

- a. Bäume unter Angabe der Gehölzart, des Stamm- und Kronendurchmesser, Begründung der Fällung / Schnittmaßnahme / Arbeiten im Wurzelbereich (z.B. Pflegemaßnahme, Neubau, Feuerwehraufstellfläche, Baustellenzufahrt etc.).

- b. Hecken unter Angabe der Gehölzart, Länge und Höhe sowie Begründung der Rodung/ Schnittmaßnahme (z.B. Pflegemaßnahme, Neubau, Feuerwehraufstellfläche, Baustellenzufahrt etc.).

Für die Ermittlung des erforderlichen Ersatzes ist die Bewertung der Bäume nach den "Arbeits-hinweisen zum Vollzug der Hamburger Baumschutzverordnung" (Stand 15.01.2015, diese Unterlagen können in der Naturschutzabteilung angefordert werden) durchzuführen.

Für die Überprüfung und Beurteilung der anzurechnenden Ersatzpflanzungen ist ein Freiflächenplan notwendig, indem geplante Bäume und Hecken mit Gehölzart und Pflanzqualität dargestellt werden.

Generell sind Baum-/ Heckenrodungen auszugleichen.

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: 3 Vollgeschosse