



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 52 24
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/03606/2017
Hamburg, den 26. Juli 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
15.03.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

513-046
00672, 00673, 00674 in der Gemarkung: Tonndorf

Neubau Mehrfamilienhaus über drei Grundstücke mit Tiefgarage (ca. 10 WE)

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).



Sprechzeiten:
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Tonndorf 27

mit den Festsetzungen: MK III g; GRZ.0,6; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

6 / 27 Lageplan
6 / 30 Systemschnitt und Lageplan
6 / 31 Ansichten / Straßenabwicklung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die beantragte Planung mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen sowie einer Tiefgarage im Untergeschoss hinsichtlich der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?**

Ja, eine Tiefgarage im Untergeschoss sowie kerngebietstypische Gewerbenutzungen im Erdgeschoss sind planungsrechtlich zulässig.

Nein, eine Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss ist planungsrechtlich nicht zulässig, da diese die Ziele des Bebauungsplanes und somit die Grundzüge der Planung berührt.

Wohnungen im Kerngebiet stellen einen Ausnahmetatbestand nach § 7 (3) 2. BauNVO dar. Zu dieser Ausnahme wurde im Rahmen dieses Vorbescheidsantrages eine Entscheidung getroffen. Der Begründung zu dieser Entscheidung ist zu entnehmen, unter welchen Bedingungen eine Wohnnutzung an dieser Stelle im Kerngebiet zugelassen werden kann.

2. **Ist die beantragte Zufahrt hinsichtlich der geplanten Lage und hinsichtlich der geplanten Abmessungen von 10.00m Länge und 7.00m Breite inklusive der dadurch erforderlichen Überfahrt über den öffentlichen Weg zulässig? Die anderen vorhandenen Zufahrten werden zurückgebaut.**

Nein, die Zufahrt in der geplanten Lage mit den genannten Abmessungen wird nicht zugelassen, da diese geplante Zufahrt nicht mit den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten übereinstimmt.

Jedoch wird in Aussicht gestellt, dass die an dieser Stelle bereits vorhandene Zufahrt (Tonndorfer Hauptstraße Nr. 47) in der bestehenden Größe und Lage genutzt werden darf.

Die gemäß der eingereichten Bauvorlagen zusätzlich geplante "Feuerwehdurchfahrt" mittig des geplanten Gebäudes wird nicht zugelassen. Weitere Auflagen und Hinweise bezüglich der Zufahrt sind den entsprechenden Anlagen zu diesem Bescheid zu entnehmen.

3. **Bestehen aufgrund der benachbarten Bahntrasse erhöhte Schallschutzanforderungen für die beantragten Wohnungen?**

Ja. § 18 HBauO ist einzuhalten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 4.1. für das Abweichen auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite von der zulässigen Bauweise geschlossen

Begründung

Die Befreiung wird für den rückwärtigen Gebäudeteil erteilt, da im vorderen Grundstücksbereich die festgesetzte geschlossene Bauweise realisiert wird, was für den Straßenraum erforderlich ist. Die Fluchten beider Nachbargebäude werden in der Planung aufgenommen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

Begründung

Das beantragte Gebäude ist mit IV Vollgeschossen + Staffelgeschoss städtebaulich nicht vertretbar. Es überragt die Nachbargebäude und fügt sich von der Höhe her nicht in das Straßenbild ein. Das Nachbargebäude Tonndorfer Hauptstraße 41 – 45 hat ein geneigtes Dach. Zwar wirkt es in der eingereichten Ansichtszeichnung so, als sei die Höhe des Gebäudes mit der Hausnummer 41-45 aufgenommen. Dies ist jedoch nicht der Fall, da First- und Trauflinie des Nachbargebäudes Hausnummer 41-45 nicht aufgenommen werden. Die Anschlusshöhen des Nachbargebäudes Nr. 41-45 sind zu übernehmen. Dies gilt nicht nur für die Trauf- und Firsthöhe, sondern auch für die Attika des Staffelgeschosses. Im Rahmen einer einheitlichen, geschlossenen und straßenbegleitenden Bebauung ist ein weiteres Vollgeschoss städtebaulich nicht vertretbar. Die Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben.

6. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht erteilt
 - 6.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet:
Beantragt ist eine reine Wohnnutzung in den oberen Geschossen über dem Erdgeschoss als Ausnahme nach § 7 (3) 2. BauNVO ("Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen).

Begründung

In der Begründung des B-Plans heißt es zum Anlass der Planung: „... Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll ... gesteuert werden, um die Tonndorfer Hauptstraße als vorhandene Einkaufsstraße zu sichern bzw. zu

stärken und der gewünschten Entwicklung des neuen Ortszentrums im Kreuzungsbereich Tonndorfer Hauptstraße/Sonnenweg Rechnung zu tragen.“

Daher berührt die beantragte Ausnahme die Grundzüge der Planung.

Es wird jedoch Folgendes in Aussicht gestellt:

Um die Grundzüge der Planung hinreichend zu erfüllen, wird die planungsrechtliche Ausnahme zugunsten einer reinen Wohnnutzung nur oberhalb des 1. Obergeschosses erteilt.

An diese Erteilung der Ausnahme ab dem 1. Obergeschoss sind Bedingungen geknüpft, die im Folgenden aufgeführt werden:

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss müssen kerngebietstypische Nutzungen stattfinden.

Der erforderliche Schallschutz für die Wohnungen ist sicherzustellen. Ein Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung einzureichen.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Bahnlinie werden grundsätzlich nur Wohnungen zugelassen, die über Grundrisse verfügen, welche sowohl zur Tonndorfer Hauptstraße hin als auch zu den Bahngleisen hin ausgerichtet sind ("durchgesteckte" Wohnungsgrundrisse).

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).

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage – bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage – wegerechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage – Auflagen und Hinweise zur Straßenverkehrssicherheit

Anlage – naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage – planungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Wandsbek

HINWEISE

7. Das hier beantragte Gebäude ist auf mehreren Grundstücken geplant. Dies ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.
Nach § 7 (1) HBauO ist die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen.
Alternativ dazu ist es möglich, die Grundstücke zu einem Grundstück zusammenzulegen, sodass das geplante Gebäude nur auf einem einzigen Grundstück errichtet wird.
Im Rahmen eines nachfolgenden Bauantragsverfahrens sind die erforderlichen Grundstücksgegebenheiten für die geplante Bebauung an dieser Stelle entsprechend sicherzustellen und nachzuweisen.

Anlage zum Bescheid

WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Management des öffentlichen Raumes

Temporäre Adresse:

Barmbeker Markt 22

22081 Hamburg

Reguläre Adresse:

Am Alten Posthaus 2

22041 Hamburg

Tel.-Nr.: 040 - 4 28 81 – 2320

AUFLAGEN

8. Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die Wegeaufsicht-Bereich Süd - W / MR 2323, Rahlau 75, 22045 Hamburg; Tel.: 040 – 428 81-2809 (Mo – Fr von 7:00 – 9:00 Uhr, Mo – Do von 14:00 – 15:30 Uhr) veranlasst oder durchgeführt. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der o.g. Dienststelle abzustimmen.
9. Die Rampenkonstruktion der Tiefgarage ist so auszugestalten, dass die Stützwände der Zu- und Abfahrt 3,00 m vor dem öffentlichem Grund ebenerdig sind.
10. Die Ein- und Ausfahrt bzw. die Rampe zur Tiefgarage ist entsprechend § 4 und 5 der Garagenverordnung (GarVO) vom 17.01.2012 herzustellen. Es ist ein entsprechender Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge auf Privatgrund herzustellen. Die Feuerwehraufstellflächen sind auf Privatgrund nachzuweisen. Die PKW-Überfahrt kann gleichzeitig als Feuerwehrüberfahrt genutzt werden, weitere Überfahrten sind nicht genehmigungsfähig.
11. Zur eindeutigen Trennung ist zwischen dem Vorgartenbereich und der Straßenverkehrsfläche bzw. dem Gehweg ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten und eine gut erkennbare Abgrenzung in Form einer baulichen Anlage (Zaun) oder Bepflanzung vorzusehen, um zu vermeiden, dass sich der Verkehr anders als über die Überfahrten abwickeln kann (§ 24 HWG). Bitte beachten Sie, dass Hecken in einem Abstand von 0,40 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen sind.
12. Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG).
Hinweis: Aufgrund des zum öffentlichen Grund verlaufenden abschüssigen Geländes, ist das ablaufende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen (ACO-Drainrinne) zu verhindern.

HINWEISE

13. Folgende Erlaubnisse werden in Aussicht gestellt:
14. Die Nutzung der vorhandenen, westlichen Überfahrt von der Tonndorfer Hauptstraße zum Grundstück.
15. Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Benutzung bzw. Inanspruchnahme des öffentlichen Weges bzw. öffentlich genutzter Privatflächen vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung unter

dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs und vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde.

Die Nutzung des öffentlichen Grundes (Baustelleneinrichtung, Bauüberfahrt, Krangestellung, usw.) bedarf einer gesonderten Erlaubnis.

Nebenbestimmung zu der Sondernutzungserlaubnis:

Entsprechend § 61 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen.

Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1 bzw. § 25 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Die vorhandenen Höhen an der Grundstücksgrenze sind als Anschlusshöhen zu berücksichtigen.

16. Weitere Hinweise:
17. Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§§ 18, 19 und 22 HWG).
18. Die Sondernutzungserlaubnis ist beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Servicezentrum – Kundenservice, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg, E-Mail: wbz@wandsbek.hamburg.de einzuholen.

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
Amt für Verkehr und Straßenwesen
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

HINWEISE

19. Die Breite der Tiefgaragenzufahrt gemessen an der Grundstücksgrenze richtet sich nach der Garagenverordnung und den darin enthaltenden Weisungen (s. auch Bauprüfdienst 1/2013).
20. Die Tiefgaragenüberfahrt ist so zu gestalten, dass eine Aufstellfläche für die Nutzer der Tiefgarage (Begegnungsverkehr) außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes auf Privatgrund vorgehalten wird.
21. In der Regel soll entsprechend der fachlichen Weisung über Gehwegüberfahrten ein Grundstück nicht mehr als eine Gehwegüberfahrt erhalten. In Verbindung mit der Zusammenlegung der drei Grundstücke sind die vorhandenen Überfahrten zu den Grundstücken Tonndorfer Hauptstraße 49 und 51 zu Gunsten der neu geplanten Tiefgaragenüberfahrt zurückzubauen.
22. Im Bauantragsverfahren nach § 62 HBauO sind ausführliche Unterlagen (Lageplan im Maßstab 1:250 mit exakt vermaßter Darstellung der geplanten Tiefgaragenüberfahrt) zur Prüfung einzureichen.

Anlage zum Bescheid

AUFLAGEN UND HINWEISE ZUR STRAßENVERKEHRSSICHERHEIT

AUFLAGEN

23. Im Bauantragsverfahren nach § 62 HBauO sind folgende prüffähigen Unterlagen einzureichen:
24. Ein Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung der betroffenen Straßen im gesamten Querschnitt einschließlich der Geh- und Radwege, Seitenstreifen, der

Fahrbahnmarkierungen und Fahrbahnbeschränkungen (wie zum Beispiel Abbiegestreifen, Bushaltestellen) sowie eine Darstellung der Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Grund. Alle Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand müssen deutlich aus dem Lageplan hervorgehen.

25. Die Unterlagen sollten Aussagen zur geplanten Nutzung und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen in Form eines Erläuterungsberichtes mit Angaben zum Bestand beinhalten.
26. Für das aus der Überfahrt ausfahrende KFZ sind auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3.0m Schenkel-Länge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (wie zum Beispiel Hecken, Mauern). Die zu gewährleistenden Sichtdreiecke auf dem Grundstück sind von Hindernissen, wie Bepflanzung, Bebauung, Containerstellflächen und dergleichen freizuhalten.

Anlage zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raums
Temporäre Adresse:
Barmbeker Markt 22
22081 Hamburg
Reguläre Adresse:
Am Alten Posthaus 2

AUFLAGEN

27. Die Straßenbäume sind zwingend zu erhalten.
28. Feuerwehr- und Tiefgaragenzufahrten sind dem Baumbestand anzupassen.
29. Die Lage der Überfahrtsausenkanten ist durch Wurzelsuchgräben zu bestimmen.

Anlage zum Bescheid

PLANUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

AUFLAGEN

30. Das Anpflanzgebot zur Bahnanlage hin (gemäß Planzeichnung des Bebauungsplanes) ist strikt einzuhalten. Es dient zur visuellen Verbesserung der dortigen Ortsbildsituation an der Bahnanlage.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse