



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg
Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/03576/2016
Hamburg, den 23. November 2016

Verfahren
Bezug
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Antrag vom 08.06.2016
13.06.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

702-048
3722 in der Gemarkung: Harburg

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

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:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Harburg 34

mit den Festsetzungen: MKg (I), II, IV; Arkaden; Baugrenzen, Baulinien;
Straßenverkehrsfläche;
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- der Bebauungsplan Harburg 52

mit den Festsetzungen: Ausschluss von Spielhallen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

- die beigefügten Vorlagen Nummer

18 / 28	Grundriss / Erdgeschoss
18 / 29	Grundriss / 01. -04. Obergeschoss
18 / 30	Grundriss / 05. Obergeschoss / Dachgeschoss
18 / 31	Grundriss / Untergeschoss
18 / 32	Querschnitt
18 / 33	Ansicht West
18 / 34	Ansicht Ost
18 / 35	Lageplan
18 / 36	Lageplan Übersicht

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Zulässigkeit von Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses

Der B-Plan weist das Areal als Kerngebiet mit geschlossener Bauweise aus. Die Planung sieht eine Wohnnutzung in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses vor. Gemäß §7 Absatz 3 der geltenden BauNVO vom 26.11.1968 können Wohnungen im Kerngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Wird für die Nutzung der Geschosse oberhalb des Erdgeschosses zu Wohnzwecken eine Ausnahme von den Festsetzungen des B-Planes erteilt werden?

Ja, siehe Befreiung Ziffer 13.2.

2. Zulässigkeit von Wohnnutzung im Erdgeschoss

Der B-Plan weist das Areal als Kerngebiet mit geschlossener Bauweise aus. Die Planung sieht in einer Planungsvariante eine Wohnnutzung innerhalb des der Lüneburger Straße abgewandten nordöstlichen Gebäudeteils vor. Gemäß §7 Absatz 3 der geltenden BauNVO vom 26.11.1968 können Wohnungen im Kerngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Wird für die teilweise Nutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken eine Ausnahme von den Festsetzungen des B-Planes erteilt werden?

Ja, siehe Befreiung Ziffer 13.1.

3. Anzahl Vollgeschosse

Der Bebauungsplan gibt für das Baufeld unterschiedliche Geschossigkeiten zwischen zwingend einem Vollgeschoss bis zu maximal vier Vollgeschosse vor:

Auf dem Grundstück mit der Hausnummer 4 (Flurstück 2722) wären im westlichen Bereich maximal IV Vollgeschosse und im rückwärtigen östlichen Bereich maximal II Vollgeschosse zulässig.

Auf dem Grundstück mit der Hausnummer 6 (Flurstück 3724) wäre im westlichen Bereich zwingend ein Vollgeschoss zu erstellen, während im mittleren Teil maximal vier und im rückwärtigen östlichen Bereich maximal zwei Vollgeschosse zulässig wären.

Der Neubau ist gemäß Auflage der Oberbaudirektion der FHH mit sechs Vollgeschossen geplant.

Wird eine Befreiung von den B-Planausweisungen zur Anzahl der Vollgeschosse zugunsten einer Bebauung mit sechs Vollgeschossen gemäß anliegender Planung erteilt werden?

Ja, siehe Befreiung Ziffer 13.3.

4. Überbaubare Flächen / aufgehende Gebäude

Der B-Plan weist für den rückwärtigen (östlichen) Bereich des Grundstücks eine Fläche als „Gemeinschaftliche Zu- und Abfahrt“ aus. In der aktuellen Planung ist eine Überbauung von Teilen dieser Fläche vorgesehen. Ein Abschnitt des neu zu errichtenden Gebäudes befindet sich demnach außerhalb der Baugrenzen des B-Plans.

Wird der Überschreitung der Baugrenze mit dem aufgehenden Gebäudeteil gemäß anliegender Planung zugestimmt und eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans erteilt?

Ja, siehe Befreiung Ziffer 13.4.

5. §10 HBauO - Kinderspielflächen

Bei 45 Mikroapartments wäre gem. §10 HBauO eine Kinderspielfläche von insgesamt 450m² erforderlich.

Der hierin enthaltene Kleinkinderspielplatz wäre bei 2m² je Wohnung mit 90m² zu bemessen. Auf dem Grundstück kann aufgrund der Platzverhältnisse lediglich eine Fläche in der Größe des Kleinkinderspielplatzes erstellt werden. Bei den geplanten Größen der vorgesehenen Ein- bis Zweizimmerwohnungen wird hauptsächlich die Zielgruppe alleinstehender Menschen angesprochen werden. Familienwohnen wird bei dieser Wohnform mit den dargestellten Grundrissen nur in sehr geringem Umfang möglich sein. Wegen der Art der Nutzung als Mikroapartments wird nur selten mit Kindern zu rechnen sein. Bauprüfdienst 1/2012:

„Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn die sonst zulässige Bebauung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann (Zulässigkeits-tatbestand). Ein Abweichungsantrag (gemäß § 69 HBauO) ist nicht erforderlich.“

a. Wird der Reduzierung der allgemeinen Kinderspielfläche auf die Größe der Spielfläche für Kleinkinder mit 2m² je Wohnung zugestimmt?

b. Ist es möglich, die notwendige Fläche für das Kinderspiel auf dem Flurstück 3723 und auf Teilen von 4755 nachzuweisen?

- a. Nein, siehe Abweichungstatbestand Ziffer 15.1.
- b. Siehe Abweichungstatbestand Ziffer 15.1.

6. § 45 Abs. 2 HBauO - Abstellräume

Aufgrund des hohen Anteils an Klein-Wohnungen und der damit verbundenen geringen durchschnittlichen Personenanzahl je Wohnungseinheit würde bei der Umsetzung der Forderung nach einer Abstellraumgröße von 6 m² je Wohnung eine überdurchschnittliche Abstellraumgröße je Bewohner bzw. je m² Wohnfläche entstehen.

Wird der Reduzierung der Abstellraumgrößen auf ein Maß von 4m² je Wohnung zugestimmt?

Ja, siehe Abweichung Ziffer 14.1.

7. Geförderter Wohnungsbau

Die geplante Wohnungsanzahl beträgt je nach Konzept ca.45 bis 50 Mikroapartments.

Wird auf die Forderung nach einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau verzichtet werden?

Ja! Unter Würdigung der Sozialstruktur der Innenstadt erscheint es vertretbar auf den vom Senat geforderten Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen zu verzichten.

8. Anlieferung durch die Lüneburger Straße

Wird einer Anlieferung der Gewerbeeinheiten und einer Entsorgung des im Gebäude anfallenden Mülls bzw. der Abholung von Wertstoffen über die Lüneburger Str. zugestimmt?

Die Anlieferung über die Lüneburger Straße ist im Rahmen der Vorschriften der Straßenverkehrsordnung möglich. Derzeit ist Lieferverkehr in der Zeit von 20:00 Uhr bis 10:00 Uhr mit Fahrzeugen bis 7,5t zulässig.

Jedoch ist aufgrund fester Einbauten oder weiterer in der Fußgängerzone abgestellter Lieferfahrzeuge in Abhängigkeit vom eingesetzten Lieferfahrzeug die Erreichbarkeit des Hauses Lüneburger Straße 4-6 nicht jederzeit gewährleistet. Es wird angeregt, die Anlieferung über die rückwärtige Zufahrt zu planen.

Die baulichen Anforderungen an die Müllstandplätze der Stadtreinigung Hamburg sind zu berücksichtigen. Die Stadtreinigung Hamburg empfiehlt ungeachtet dessen auch in Zukunft die Müllentsorgung über die Amalienstraße erfolgen zu lassen.

9. Rückwärtige Erschließung

Die rückwärtige Zufahrt soll über das Flurstück 4754, über das Flurstück 3724 sowie über Teile des Flurstücks 3346 erfolgen, um die PKW-Stellplätze zu erreichen. Die geplante Zufahrt befindet sich im Kronenbereich der zu erhaltenden Blutbuche.

Wird eine Zufahrt am Rande des Kronenbereiches der bestehenden großkronigen Blutbuche bei entsprechenden Wurzelschutzmaßnahmen genehmigt?

Nein!

Auch unter Berücksichtigung der mit Datum vom 14.11.2016 neu beantragten Zufahrt bestehen Bedenken gegen die Zuwegung im Bereich der Baumkrone. Buchen weisen aufgrund ihres oberflächennahen Wurzelwerkes eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Bodenoberfläche auf. Insbesondere im Kronentraufbereich befinden sich aufgrund der verbesserten Versorgungslage mit Oberflächenwasser zu einem erhöhten Anteil Versorgungswurzeln. Eingriffe in diesen Bereich können daher zu erheblichen Beeinträchtigungen und nachhaltigen Schäden bei Buche führen und sind daher nicht zulässig und nicht genehmigungsfähig.

10. Maß der baulichen Nutzung

Wird der geplante sechsgeschossige Neubau in der im Lageplan dargestellten Kubatur mit den vermassten Gebäudetiefen genehmigt werden?

Ja, siehe Befreiungen Ziffer 13.3. und 13.4.

11. Stellplätze

Für die Wohnnutzungen sollen keine KFZ-Stellplätze erstellt werden. Die für diese Nutzungsart erforderlichen Fahrradplätze werden im Untergeschoss nachgewiesen werden.

Je nach Vermietungs-Szenario der Erdgeschoss-Gewerbeflächen werden zwischen 5 (z.B. Einzelhandel mit 250 m² VK-NF) und 19 (z.B. Gastronomie mit 190 Sitzplätzen) Stellplätze für PKW erforderlich werden.

Aufgrund der beschränkten Grundstücksgröße wären nur maximal zwei bis fünf Stellplätze auf dem eigenen Grundstück realisierbar. Die Erstellung aller fünf möglichen Stellplätze würde jedoch zu einem gänzlichen Entfall der Kinderspielflächen führen.

Bei der Erstellung von lediglich zwei Stellplätzen könnte das Mindestmaß für die Kinderspielfläche (2 m² je Wohnung) eingehalten werden.

Gemäß HBauO § 48 Abs. 3 Satz 4 haben Kinderspielflächen Vorrang vor Stellplätzen. Damit wäre die Erstellung von mehr als zwei Stellplätzen rechtlich unmöglich.

Wird auf die Erhebung eines Ausgleichsbetrages für die nicht nachweisbaren Stellplätze verzichtet werden?

Nein!

12. §7 HBauO Anbau an Nachbargrenzen

Gemäß Bebauungsplan Harburg 34 gilt geschlossene Bauweise. Damit muss nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Nachbargrenze gebaut werden. Nach Satz 2 Absatz(2) §7 HBauO kann zugelassen oder verlangt werden, dass trotz geschlossener Bauweise ein Abstand zu der Nachbargrenze eingehalten wird, falls auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem Abstand zu dieser Grenze vorhanden ist.

Zu der vorgesehenen Baumaßnahme wurde eine nachbarschaftliche Zustimmung in Aussicht gestellt.

Darf in dem Bereich des Lichthofes in der Lüneburger Straße 2 an die Nachbargrenze zum Flurstück 2826 gebaut werden, sofern diese nachbarschaftliche Zustimmung vorliegt?

Ja! Die Zustimmung des benachbarten Grundstückseigentümers (Flurstück 2826) liegt vor.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 13.1. Das Baugebiet ist im Bebauungsplan als Kerngebiet ausgewiesen. Ein Teilbereich des Erdgeschosses soll zu Wohnzwecken genutzt werden. (§ 1 BauNVO Art der baulichen Nutzung)

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist zudem städtebaulich vertretbar. Der Masterplan "Innenstand" sieht eine Verstärkung der Wohnfunktion vor, um die Kaufkraft der Innenstadt nachhaltig zu stärken. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 13.2. Das Baugebiet ist im Bebauungsplan als Kerngebiet ausgewiesen. Die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. (§ 1 BauNVO Art der baulichen Nutzung)

Begründung

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Der Masterplan "Innenstand" sieht eine Verstärkung der Wohnfunktion vor, um die Kaufkraft der Innenstadt nachhaltig zu stärken.

- 13.3. Für die Überschreitung der Geschossigkeit von I, II bzw. IV Geschossen um 5, 4 bzw. 2 Vollgeschosse auf eine einheitliche 6-geschossige Bebauung. Der B-Plan gibt für das Baufeld eine unterschiedliche Anzahl an zulässigen Vollgeschossen vor. Der Neubau ist als Gebäude mit durchgehend 6 Vollgeschossen geplant. (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist zudem städtebaulich vertretbar. Der Masterplan "Innenstadt" sieht neben der Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt auch eine bauliche Verdichtung vor. Der geplante Neubau nimmt die bestehenden First- und Traufhöhen der Nachbarbebauung Lüneburger Straße Nr.2 gestalterisch gelungen auf. Eine Verdichtung und im Vergleich zum im B-Plan aus dem Jahr 1976 ausgewiesene, deutlich höheren Geschossigkeit städtebaulich verträglich. Die zum Teil 1-geschossige Festsetzung im Bebauungsplan sichert die bestehende Bebauung. An der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist auf ganzer Länge eine geschlossene Bebauung zulässig. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht zu erkennen.

- 13.4. Bebauung außerhalb der Baugrenzen des B-Planes im Bereich der als "Gemeinschaftliche Zu- und Abfahrt" ausgewiesenen Fläche durch das aufgehende Gebäude um ca. 2,25 m nach Nordosten und 4,5 m nach Südosten. (§ 23 BauNVO)

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung im Sinne von § 31 BauGB nicht und ist städtebaulich vertretbar. Der im Bebauungsplan festgesetzte Rücksprung ist durch die erforderliche Sicherung der Erschließung begründet. Eine Reduzierung der Überschreitung wird aus Gründen des Schutzes der nördlich gelegenen Blutbuche erforderlich. Diese kann grundsätzlich auch bei einer Überschreitung der Baugrenze sichergestellt werden insbesondere dann, wenn die Bebauung nicht wie beantragt, sondern entsprechend der nachstehend formulierten Bedingung erfolgt.

14. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 14.1. von der Mindestgröße von 6 m² Abstellraum je Wohnung gemäß § 45 (2) HBauO.

Begründung

Die Abweichung ist mit den Zielen der Regelung nach § 45 HBauO vereinbar. Eine Reduzierung auf 4 m² scheint für Wohnungen unter 40 m² angemessen, da diese mit max. 2 Personen bewohnt werden können.

15. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 15.1. für die Nichteinhaltung der Kinderspielflächen nach § 10 HBauO. Die Kinderspielfläche muss eine Größe von mindestens 10 m² je Wohneinheit, mindestens aber 100 m², haben. Hier: Bei 45 Appartements nur 72 m² Kinderspielfläche.

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere weil die Mindestgröße von 100 m² nicht eingehalten wird. Auch bei kleineren Wohnungen besteht durchaus die Möglichkeit, dass diese von Kindern, z.B. von Alleinerziehenden bewohnt werden. Kinderspielflächen dienen zudem einem im verdichteten Innenstadtbereich wichtigen lebendigen Wohnumfeld. Eine Reduzierung der Kinderspielfläche nach § 10 HBauO auf einen Umfang von 100 m² kann in Aussicht gestellt werden, wenn im Rahmen der Freiflächenplanung eine hochwertige Gestaltung nachgewiesen wird.

Sollten Kinderspielflächen in diesem Umfang auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden können, so können sie auf benachbarten Grundstücks- teilen per Baulast gesichert werden.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse