



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 28 04 - 67 10
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/01997/2015
Hamburg, den 13. Oktober 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
17.06.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

408-031
400 in der Gemarkung: Winterhude

Neubau von 3 Wohngebäuden mit 40 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).



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-18:00
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 Durchführungsplan 304

mit den Festsetzungen: W3g, max. 12,00m, GaK Gem 18,00m
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

29 / 15	Flurkartenauszug
29 / 16	Fragen Vorbescheid
29 / 17	Baubeschreibung
29 / 18	Lageplan
29 / 19	Isometrie
29 / 20	Abstandsflächen
29 / 21	Lageplan mit Bäumen
29 / 22	Straßenansicht von Süden
29 / 23	Seitenansicht von Osten
29 / 24	Berechnung der baulichen Nutzung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Ausnahme für die Errichtung von 2 Gebäuden außerhalb des Baufensters zugestimmt?**

Nein.
Siehe planungsrechtliche Befreiungen

2. **Wird der Errichtung der Tiefgaragenzufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze zugestimmt?**

Grundsätzlich wird der Errichtung der Überfahrt im Jahnring 17 zum Grundstück zugestimmt, allerdings nicht in der geplanten Form.

Entsprechend der nun vorgelegten Unterlagen soll zukünftig eine Überfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze als Tiefgaragenzufahrt genutzt werden.

Beim Jahnring handelt es sich um eine hoch frequentierte Straße, daher darf das Grundstück nur in Vorwärtsfahrt angefahren bzw. verlassen werden und Störung im Verkehrsfluss sind zu vermeiden.

Wie schon im vorausgegangenen Vorbescheidsantrag ist die geplante Breite der Tiefgaragenrampe nicht ausreichend für Begegnungsverkehr. Die Rampenführung ist nach wie vor verschwenkt. Wenn zeitgleich Fahrzeuge in die Garage ein- und ausfahren wollen, muss ein Fahrzeug auf der, verschwenkten Rampenführung warten. Da die Rampe in Ihrem Verlauf eine S-Form entgegen der Richtung aus der der Fahrverkehr kommt beschreibt, ist sie sehr unübersichtlich. Die Blickverhältnisse sind unzureichend. Der Umstand, dass die Zufahrt um den Straßenbaum herumgeführt wird, bringt es mit sich, dass saisonale Vegetation auf der

Baumscheibe bzw. am Baumstamm die Sichtverhältnisse auf bevorrechtigte Verkehre sicherheitsrelevant einschränkt. Zudem ist die Rampe sehr schmal. Es würden vermutlich regelmäßig Rangiervorgänge auf der Rampe stattfinden, wobei schlechtestenfalls Fahrzeuge rückwärts in den öffentlichen Verkehrsraum zurücksetzen müssten.

Dadurch würden Gefahrensituationen für Fußgänger, Radfahrer und/oder auch für auf der Fahrbahn fahrende Fahrzeuge entstehen.

Vor diesem Hintergrund wird bei dieser Tiefgaragenplanung einer Errichtung der Gehwegüberfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze nicht zugestimmt.

Die Tiefgarageneinfahrt ist so zu gestalten, dass eine Aufstell-/ Wartefläche für die Nutzer der Tiefgarage außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes/ auf Privatgrund vorgehalten wird.

Zur Vermeidung der beschriebenen Gefahrensituationen wäre zudem der Bau einer Lichtzeichen- oder Schrankenanlage zwischen Rampe und Wartefläche und in der Tiefgarage erforderlich.

Durch die bauliche Ausgestaltung bzw. Funktionalität der Lichtzeichen- oder Schrankenanlage muss ausgeschlossen sein, dass sich wartende Fahrzeuge im Jahnring bis in den Bereich des Geh-/ Radweges bzw. auf die Fahrbahn zurückstauen. Der einfahrende Verkehr muss per se auf eine GRÜN-Signalisierung treffen, der ausfahrende Verkehr muss sich GRÜN anfordern.

Für den Antrag ist ein Immissionsgutachten für die Tiefgaragenzufahrt vorzulegen.

Folgende Immissionsschutzrechtliche Anforderungen sind zu beachten

Immissionsschutzrechtliche Vorschriften:

Gesetze : § 22,24 Bundes-Immissionsschutzgesetz
(BImSchG)

i.V.m.:

- Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) von 1998
- Vorschriften zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) von 2002
- Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen von 1997
- LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung v. Lichtimmissionen 2015

Zuständige Stelle für die Überwachung:

Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg,
Tel.: 42804-6352, Fax.: 4279-04830

Auflagen und Hinweise:

Die geplante Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen ist so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass gemäß § 22 BImSchG Umwelteinwirkungen nicht zu befürchten sind. Die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind weder erheblich zu beeinträchtigen noch erheblich zu belästigen.

Die Anlage ist den Antragsunterlagen entsprechend unter Einbeziehung der im Folgenden genannten Auflagen zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Jede Änderung, die zu einer Belastung der Umwelt oder zu einer Gesundheitsgefährdung von Menschen führen kann, ist dem Verbraucherschutzamt Hamburg-Nord unverzüglich mitzuteilen.

1. Bei der Errichtung der geplanten Tiefgarage sind die beiliegenden „Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen“ zu beachten. Insbesondere sind bei natürlicher Lüftung die dort festgelegten Mindestabstände zwischen Lüftungsöffnungen der Tiefgarage und Orten empfindlicher Nutzung einzuhalten, was mit entsprechenden Unterlagen zu belegen ist.

2. Die gesamte Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen ist so zu errichten und zu betreiben, dass durch deren Lärmbeitrag einschließlich des Zu- und Abgangsverkehrs die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der geltenden Fassung nicht überschritten werden. In den umliegenden Wohngebieten müssen folgende Immissionswerte an den jeweiligen Immissionsorten eingehalten werden:

tagsüber 55 dB(A), in der Zeit von 06.00 - 22.00 Uhr,
nachts 40 dB(A), in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr.

Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. In direkt angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsräumen sind Immissionswerte tagsüber von 35 und nachts von 25 dB(A) einzuhalten. Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen diese um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

3. Bei Einrichtung von Außenbeleuchtungsanlagen sind die Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen in der aktuellen Fassung zu beachten.

Hinweise für den Betreiber:

Nach § 24 BImSchG besteht auch nach Erteilung der Genehmigung die Möglichkeit, Anordnungen zu treffen, sofern festgestellt wird, dass die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt ist.

Die Einhaltung der Anforderungen nach der Technischen Baubestimmung Lärmschutz im Hochbau – DIN 4109 – ist im Falle von Beschwerden nachzuweisen.

-Umweltbehörde Hamburg- / - Verbraucherschutzämter der Bezirke - Stand:

August 1997

Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen

1. Problemstellung

Die Abluft aus Tiefgaragen kann unter bestimmten Bedingungen zu Gesundheitsgefährdungen von Anwohnern führen. Um eine gesundheitliche Gefährdung von Personen innerhalb der Tiefgaragen auszuschließen, wird in der Garagenverordnung eine ausreichende Durchlüftung der Tiefgaragen gefordert. Außerhalb der Tiefgarage ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zum Schutz der Anwohner eine Abluftführung z.B. bodennah über Kasematten/Schächte oder über Dach zu planen. Die im Kfz-Abgas enthaltenen Konzentrationen an krebserzeugenden Substanzen, wie z.B. Benzol, müssen im Rahmen dieser Planung an Orten empfindlicher Nutzung (Fenster und Türen von Wohn- und Arbeitsräumen, Spielplätze etc.) durch gezielte Ableitbedingungen unterhalb eines vorgegebenen Richtwertes gehalten werden.

Die nachstehenden Regelungen basieren auf einem Gutachten des TÜV Nord und nennen immissionsschutzrechtliche Anforderungen mit dem Ziel, Anwohner vor schädlichen Einwirkungen durch Abluft aus Tiefgaragen zu schützen.

2. Garagen mit natürlicher Lüftung

Aus Gründen der Energieeinsparung und der möglichen Störanfälligkeit mechanischer Lüftungsanlagen wird bei nicht gewerblich betriebenen Tiefgaragen eine natürliche Lüftung empfohlen. Steht einer natürlichen Lüftung nach den Anforderungen der Garagenverordnung nichts entgegen, müssen anhand der folgenden Prüfkriterien Mindestabstände zwischen Abluftkasematten und Orten empfindlicher Nutzung bestimmt werden.

Hierzu wird zunächst durch Anwendung der folgenden Formeln die Emissionsstärke der Lüftungsöffnungen bestimmt, die dann zur Bestimmung der Mindestabstände herangezogen werden kann.

$E_K = (n/o) \cdot 4$ E_K = Emissionsstärke kleine Lüftungsöffnung < 2 m² (Kasematten)

$E_T = (n/o) \cdot 6$ E_T = Emissionsstärke große Lüftungsöffnung ≥ 2 m² (z.B. Scherengittertore)

n = Anzahl der Stellplätze

o = Anzahl aller Lüftungsöffnungen

Gittertore und Türen sind wie Lüftungsöffnungen zu bewerten. Für die Ermittlung der Anzahl der Lüftungsöffnungen sind alle Öffnungen, die untereinander einen Abstand von weniger als 3 m haben, paarweise als eine Lüftungsöffnung anzusehen. Bei durchgehenden Lüftungsöffnungen (Lüftungs-bändern) ergibt sich die Anzahl der Lüftungsöffnungen für obige Berechnung aus der Division der Länge des Lüftungsbandes in [m] durch die Zahl Drei. Das Ergebnis der Division muß auf ganze Zahlen auf- bzw. abgerundet werden.

Mit der ermittelten Emissionsstärke kann aus der folgenden Tabelle der Mindestabstand für die einzelnen Lüftungsöffnungen zu Orten empfindlicher Nutzung bestimmt werden.

Emissionsstärke der Lüftungsöffnung E_K bzw. E_T	Entfernung in Metern - kleine Lüftungsöffnung -		Entfernung in Metern - große Lüftungsöffnung -	
	vertikal	horizontal	vertikal	horizontal
Bis 10	2	2	3	4
Bis 30	2	3	4	4
Bis 55	3	7	4	7
Bis 75	--	--	4	8

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind erfüllt, wenn mindestens ein Abstand (vertikal oder horizontal) eingehalten wird.

Weitere Vorgehensweise:

Sollten die in der Tabelle angegebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden können, kann eine natürliche Lüftung möglicherweise durch eine gutachterliche Einzelfallbetrachtung realisiert werden (siehe Anhang 1).

3. Mechanische Garagenabluftanlagen

3.1 Abstände für Zuluftöffnungen

Während der Zeiten, in denen die mechanische Lüftungsanlage nicht in Betrieb ist (z.B. Nachtzeit), kann aus den Zuluftöffnungen Garagenabluft austreten. Werden beim Betrieb von mit mechanischen Lüftungsanlagen ausgestatteten Tiefgaragen mindestens die im Folgenden genannten Betriebs- und Nachlaufzeiten der Lüfter eingehalten, sind zur Bestimmung der Abstände zwischen Zuluftkasematten und Orten empfindlicher Nutzung die nach Abschnitt 2 errechneten Emissionsstärken E_K bzw. E_T mit dem Faktor 0,33 zu multiplizieren.

Während der Hauptnutzungszeiten der Tiefgarage: jeweils 2-3 Stunden (z.B. morgens zwischen 06.00 und 9.00 Uhr und nachmittags von 16.00 - 19.00 Uhr)

Nach der abendlichen Hauptnutzungszeit: eine zusätzliche Nachlaufzeit von mindestens einer Stunde.

In allen anderen Fällen sind die Zuluftöffnungen wie unter Abschnitt 2 beschrieben auszulegen.

3.2 Ableitung der Abluft über Dach

Die Höhe des Abluftaustritts ist mit i.d.R. 3 m über der höchsten Stelle bei Flachdächern oder 1 m über First bei Sattel- oder Giebeldächern zu bemessen. Die Abluft ist senkrecht nach oben mit einer Mindestabluftgeschwindigkeit unter Lüftervolllast von 5 m/sec abzuleiten. Bei der Bemessung der Höhe der Abluftableitung ist außerdem die Höhe der Gebäude im Umkreis von mindestens 50 m im Hinblick auf empfindliche Nutzung (z.B. Fenster oder Penthouseterrassen) einzubeziehen.

4. Eintrag von Tiefgaragenablufte ins Treppenhaus

Bei der Anordnung von Zugängen von Tiefgaragen in Wohn- und Bürogebäude ist darauf hinzuwirken, daß durch technische Maßnahmen (mechanische Be- oder Entlüftung der Schleuse oder gleichwertige Alternativen) das Eindringen von Tiefgaragenablufte in das Treppenhaus minimiert wird.

5. Weitere Hinweise

Für den Betrieb der Lüftungsanlagen während der Nachtzeit (22⁰⁰ Uhr bis 6⁰⁰ Uhr) sind erhöhte Schallschutzanforderungen zu beachten.

Um die Funktionsfähigkeit der mechanischen Lüftungsanlage sicherzustellen, ist eine regelmäßige mindestens jährliche Prüfung und Wartung durch einen Fachbetrieb notwendig.

Anhang 1: Als Gutachter sind den Gesundheits- und Umweltämtern bekannt:

- Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord m.b.H, Große Bahnstr. 31, 22525 Hamburg, Tel. 85572118, Hr. Klopotek
- Metcon, Jappowweg 9h, 25421 Pinneberg, Tel. 04101-693856, Hr. Bigalke

Anhang 2: Adresse und Ansprechpartner im Bezirksamt

Bezirksamt Hamburg-Nord
Fachamt Verbraucherschutz
Kümmelstraße 6
20249 Hamburg
Ansprechpartner: Herr Ohsten, Tel.: 42804-6352 – e-Fax: 4279-04830

3. **Auf dem Grundstück befinden sich 3 nennenswerte Bäume, 2 Buchen, 1 Kastanie, die Buchen sollen bestehen bleiben, die Kastanien sollen gefällt werden. Wird dieser Maßnahme zugestimmt?**

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für ein 2-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss teilweise auf der nicht bebaubaren Fläche und teilweise im Baufenster GAK Gem, als Abweichung von der Art der Nutzung (Gemeinschaftsgaragen unter Erdgleiche) im hinteren Grundstücksteil Richtung Jahnring.
- 4.2. für ein 2-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss teilweise auf der nicht bebaubaren Fläche und teilweise im Baufenster GAK Gem, als Abweichung von der Art der Nutzung (Gemeinschaftsgaragen unter Erdgleiche) im hinteren Grundstücksteil Richtung Henry-Budge-Straße.

Begründung gem. § 31 Abs. 2 BauGB:

Die Befreiungen werden abgelehnt,

- weil die Grundzüge der Planung berührt werden,
- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung nicht erfordern und
- die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist und
- die Durchführung des Bebauungsplans auch nicht zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Hinweis:

Es ist ein Bebauungsplanverfahren vorzuschalten.

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