



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/01512/2017
Hamburg, den 18. Dezember 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
12.05.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

133-018
1600 in der Gemarkung: Billwerder Ausschlag

Errichtung eines 5-geschossigen Wohngebäudes mit ca 33 WE und Beseitigung bzw. Verlegung einer Stellplatzanlage

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, Fr
von 09.00 bis 12.00 Uhr
Di, Do
von 09:00 bis 15:00 Uhr
Mi - geschlossen
Bauberatung findet nur nach

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Durchführungsplan 344

mit den Festsetzungen: W 9 / W 4g hier: nicht überbaubare Fläche
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

7 Lageplan geplanter Neubau
18 Lageplan Baumbestand

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Lage und Ausrichtung sowie Kubatur und Typologie des geplanten Wohngebäudes und ca 40 WE zugestimmt?**

nein, s. folgende Fragen / Antworten.

2. **Wird dem Entfall von 12 Stellplätzen und der Aufnahme von 9 Stellplätzen mit Erweiterung auf 26 Stellplätzen zugestimmt?**

Grundsätzlich ja. Die Verortung und Gestaltung der neuen Stellplatzanlage ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtplanung abzustimmen.

- Die Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster oder breiten, splittverfüllten Fugen auszubilden, um anteilig natürliche Bodenfunktionen zu erhalten.
- Es ist auf eine ausreichende gliedernde Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken zu achten, um die Stellplatzanlage zu beschatten, sie in die Grünkulisse einzubinden und sie von unmittelbar benachbarten Wohngebäuden abzugrenzen.

Die Ausführung, Einbindung und Begrünung sind im Genehmigungsverfahren abzustimmen.

3. **Ist die Bebauung mit einem Wohngebäude auf der in dem Durchführungsplan D344 ausgewiesenen Fläche als nicht bebaubare Fläche genehmigungsfähig?**

Grundsätzlich ja, zur Lage und Kubatur s. andere Fragen / Antworten.

4. **Wird der dargestellten Geschossigkeit der geplanten Wohngebäude zugestimmt? (7 Vollgeschosse)**

Nein, das Bauvorhaben muss sich in der Höhe mit 5 Vollgeschossen dem Bauvorhaben Billhorner Röhrendamm Nr. 147 anpassen, mit den folgenden Bedingungen

- dass entfallende Stellplätze wieder nachgewiesen werden,
- dass nur maximal 50% öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet wird oder serielles Bauen oder Systembau entsteht,

- dass eine Fassadenabstimmung hinsichtlich Fassadengliederung, Farbstellung und Materialität auf den Bestand abzustellen ist und unter Teilnahme des Ausschusses und der Stadtplanung vor der Genehmigung stattfindet,
- dass der Bauantrag dem Oberbaudirektor erneut vorzulegen ist,
- Dachbegrünung mit mindestens 8 cm starken durchwurzelbarem Dachaufbau herzustellen und dauerhaft zu erhalten,
- Erhalt der Bäume 1-8,10,12,15, das bedeutet eine Verkleinerung des Baukörpers und alternative Herstellung des 2. Rettungsweges,
- Ersatzpflanzungen sind unter Vorlage eines qualifizierten im Genehmigungsverfahren abzustimmendem Freiflächenplan auf dem Grundstück unterzubringen,

5. Ist für die Herstellung weiterer Wohnfläche oberhalb des letzten Vollgeschosses (7 VG) über alles oder in Teilbereichen jeweils ein Staffelgeschoss genehmigungsfähig?

Nein, insgesamt 5 Vollgeschosse mit Staffelgeschoß.

6. Ist für die Herstellung weiterer Wohnfläche oberhalb des letzten Vollgeschosses (7 VG) über alles oder in Teilbereichen jeweils ein weiteres Vollgeschoss (8 VG) anstelle eines Staffelgeschosses genehmigungsfähig?

Nein, insgesamt 5 Vollgeschosse mit Staffelgeschoß.

7. Wird den erforderlichen Baumfällungen, die für den geplanten Neubau, für die Erschließung, für die Feuerwehraufstellflächen sowie für die neu angeordneten Stellplätze unter Erteilung von Ersatz-/ oder Ausgleichsflächen zugestimmt?

Die Bäume Nr. 1-8, 10, 12 und 15 (Baumgutachten vom 15.05.2017, Gartenbau-Ingenieur U. Thomsen) sind zu erhalten. Das bedeutet, dass der Baukörper zu verkleinern ist und alternative Herstellung des 2. Rettungsweges. Ersatzpflanzungen sind unter Vorlage eines qualifizierten im Genehmigungsverfahren abzustimmenden Freiflächenplanes auf dem Grundstück unterzubringen.

Im folgenden Baugenehmigungsverfahren einzureichende Unterlagen:

- 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 und Strauchgruppen 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 "Arbeitshinweisen zum Vollzug der Hamburger Baumschutzverordnung" durchzuführen (Stand 01.02.2017; diese Unterlagen können in der Naturschutzabteilung angefordert werden).
- Für die Überprüfung und Beurteilung der anzurechnenden Ersatzpflanzungen ist ein qualifizierter Freiflächenplan notwendig, indem geplante sowie bestehende Bäume und Hecken mit Gehölzart und Pflanzqualität dargestellt werden.
- Baustelleneinrichtungsplan zur Überprüfung des Baumschutzes mit Darstellung der geplanten Baumschutzmaßnahmen, den Baustellenlagerungsflächen und der Baustellenzufahrt

8. **Wird der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zugestimmt?**

Nein, s. andere Fragen / Antworten.

9. **Sind die Abstandsflächen, wie im Lageplan dargestellt, genehmigungsfähig?**

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da dafür die notwendige detaillierte Planung nicht vorgelegt worden ist.

10. **Wird die Genehmigung der schematisch dargestellten Feuerwehraufstellflächen sowie- zufahrten einschließlich der erforderlichen Zuwegung und Gehwegüberfahrten dem Grunde nach in Aussicht gestellt? konkrete Planung im späteren Genehmigungsverfahren**

Nein, aufgrund der schützenswerten Bäume.

Eine Zufahrt (Erlaubnis nach § 18 HWG für die beantragte Überfahrt) kann – bei Umplanung / Erhaltung der schützenswerten Bäume, ggf. Antrag auf Ausnahmegenehmigung s. Nr. 7 – grundsätzlich an der Kehre in Aussicht gestellt werden, die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" ist einzuhalten.

Ebenso kann die Anbindung der vergrößerten Stellplatzanlage (östlich des Gebäudes Stresowstraße 19a-d) an die Stresowstraße in Aussicht gestellt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Größe und Ausgestaltung der Feuerwehzufahrt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 62 HBauO geprüft und verbindlich festgelegt wird. Auch für die Überfahrt der umzubauenden Stellplatzanlage (östlich des Gebäudes Stresowstraße 19a-d), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären, ob die Bestandszufahrt unverändert weitergenutzt werden kann, oder ob eine Anpassung dieser Überfahrt erforderlich ist.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

11. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 11.1. für die Errichtung / Erweiterung einer Stellplatzanlage auf dem Flurstück 2394 mit bisher 9 Stellplätzen auf 26 Stellplätzen auf einer nicht bebaubaren Fläche (12 entfallen durch den neuen Baukörper)

Bedingung

Ausführung gemäß Frage / Antwort Nr. 2

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

Transparenz in HH

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: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH