



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Kerngebiet

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03072/2013

Hamburg, den 4. November 2014

Verfahren
Bezug
Eingang
Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Schreiben vom 12.12.13
19.11.2013

317-066
5003, 02814 in der Gemarkung: Lokstedt

Neubau von 2 Seniorenwohnanlagen (115 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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan - Lokstedt 44



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
35, 5, 115 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WA V+S o; GRZ 0,3; GFZ 1,0; D<15°
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

13 / 14	Ansicht Süd
13 / 36	Ansicht West 1
13 / 37	Ansicht West 2
13 / 38	Ansicht Nord
13 / 40	Ansicht Ost 2
13 / 44	Flurkartenauszug
13 / 45	Lageplan Abstand
13 / 46	Lageplan
13 / 47	Grundriss / Kellergeschoss
13 / 48	Grundriss / Erdgeschoss
13 / 49	Grundriss 1.-3.OG
13 / 50	Grundriss 4.OG
13 / 51	Grundriss 5.OG
13 / 52	Ansicht Ost 1

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Überschreitung der Baugrenze mit dem westlichen Baukörper im Norden und im Süden genehmigungsfähig?

Die Überschreitung der Baugrenzen ist genehmigungsfähig, siehe erteilte Befreiungen zu 11.3. und 11.4. und Stellungnahme der Stadtplanung.

2. Ist die Überschreitung der Baugrenze mit dem östlichen Baukörper im Norden, im Süden und im Osten genehmigungsfähig?

Die Überschreitung der Baugrenzen ist genehmigungsfähig, siehe erteilte Befreiungen zu 11.5., 11.6. und 11.8. und Stellungnahme der Stadtplanung.

3. Ist die Überbauung der Stellplatzfläche mit der östlichen Seniorenwohnanlage zulässig?

Die Überbauung ist zulässig, siehe erteilte Befreiung zu 11.7. und Stellungnahme der Stadtplanung.

4. Ist die Überschreitung der Geschosse mit 6 Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss genehmigungsfähig?

Die Überschreitung der Geschossigkeit um 1 Vollgeschoss ohne Staffel ist zulässig, siehe erteilte Befreiung zu 11.2. und Stellungnahme der Stadtplanung.

5. Ist die Überschreitung der GFZ um 1,16 auf 2,16 genehmigungsfähig?

Die Überschreitung der GFZ ist zulässig, siehe erteilte Befreiung zu 11.9. und Stellungnahme der Stadtplanung.

6. Ist die Herstellung eines Sicherheitstreppenraumes in dem kleineren Gebäude über alle Etagen ausreichend für den Nachweis von zwei baulichen Rettungswegen?

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum) (§ 31 Abs. 2 S. 3 HBauO). Siehe hierzu auch Stellungnahme der Feuerwehr.

7. Ist das Stellplatzkonzept (Reduzierung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf eigenem Grundstück und die Kompensation im öffentlichen Raum) genehmigungsfähig?

Grundsätzlich wird der Schaffung von Parkflächen auf öffentlichem Grund zugestimmt. Für die Wohnnutzung müssen nach Änderung der einschlägigen Fachanweisung keine notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Eine Kompensation auf öffentlichem Grund ist deshalb nicht erforderlich. Eventuell erforderliche notwendige Stellplätze für Mitarbeiter sind im Genehmigungsverfahren zu klären. Weiteres siehe auch Stellungnahme des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes.

8. Ist der nördliche, öffentliche Fußweg an der Stichstraße Grandweg wie dargestellt genehmigungsfähig?

Der öffentliche Fußweg an der Stichstraße Grandweg ist wie im Lageplan dargestellt genehmigungsfähig, siehe auch Stellungnahme des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes.

9. Ist die Neuordnung der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche im Norden des Flurstückes 5003 zulässig?

Die Neuordnung der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche ist auf Grundlage der Stellungnahme des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes zulässig.

10. Ist eine Fällgenehmigung für alle Bäume, die im Baumbestandsplan dargestellt sind, zu erwirken?

Zu erforderlichen Fällgenehmigungen siehe Stellungnahme des Naturschutzreferats.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 11.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung Seniorenwohnanlage auf der St-Fläche.
- 11.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss
- 11.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 7,00 m. nach Süden (Westgebäude)
- 11.4. für das Überschreiten der Baugrenze um 4,40 m. nach Norden (Westgebäude)
- 11.5. für das Überschreiten der Baugrenze um 0,50 m. nach Norden (Ostgebäude)
- 11.6. für das Überschreiten der Baugrenze um 5,00 m. nach Süden (Ostgebäude)

- 11.7. für das Errichten einer Seniorenwohnanlage (Ostgebäude) teilweise auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche.
- 11.8. für das Überschreiten der Baugrenze um 3,00 m nach Osten (Ostgebäude) bis zur ausgewiesenen Stellplatzfläche.
- 11.9. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 1,16 auf 2,16

Stellungnahme der Stadtplanung

Seitens SL wird den planungsrechtlichen Befreiungen zugestimmt; sie sind städtebaulich vertretbar und entsprechen im Wesentlichen den Inhalten der Vorgespräche zwischen den Planern, Eigentümern, Bauprüfung und Fachamt Management des öffentlichen Raumes.

Die straßenzugewandte Front des östlichen Baukörpers nimmt den Schwung des Grandwegs und der angrenzenden Gebäude auf und vervollständigt die straßenbegleitende Bebauung. Die Höhenentwicklung stellt ein Bezug zu den Nachbargebäuden her.

Stellungnahme des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes

Grundsätzlich wird der Schaffung von Parkflächen im öffentlichen Grund (öffentliche Stellplätze, Besucherstellplätze) zugestimmt. Eine Kompensation von privaten Stellplätzen im öffentlichen Grund ist nicht genehmigungsfähig.

Die Forderungen hinsichtlich des Grenzverlaufs am Grandweg wurden im Lageplan vom 26.03.2014 umgesetzt.

Am Grandweg (Fl.2079) ist eine Überfahrt vorhanden. Bei einer geplanten Verlegung der Überfahrt sind die Standorte der vorhandenen Straßenbäume zu beachten. Eine Beeinträchtigung des vorhandenen Baumbestandes ist zu vermeiden. Eine Überfahrt im Kronenbereich der Straßenbäume ist nicht genehmigungsfähig.

Die notwendige Gehwegbreite von 2,50 m wurde im Lageplan umgesetzt. Eine Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m ist einzuhalten, auch unter Berücksichtigung der bestehenden Feuerwehrezufahrt zu den Gebäuden auf den Flurstücken 4679 und 5002.

Bezüglich der Herstellung der Verkehrsflächen (Schrägparkstreifen, Nebenflächen) ist vorab mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen. Bestandteil des Vertrages ist u.a. die kosten- und lastenfreie Übereignung der notwendigen Grundstücksteile. Der Abschluss dieses Vertrages ist als aufschiebende Bedingung in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Abstimmungen bezüglich der Pflanzbereiche zwischen den Stellplätzen/Parkständen in den erforderlichen Abständen, Dimensionierung der Baumscheibe und Art der Bepflanzung sind mit der Abteilung Stadtgrün zu treffen.

§ 18 HWG Überfahrten

Für die Erteilung einer Erlaubnis zur Querung eines Gehweges ist ein Antrag gemäß § 18 HWG beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes, E/MR 22 zu stellen.

Das Bezirksamt Eimsbüttel überträgt im Rahmen eines Pilotprojekts ab November 2013 die Beauftragung der ausführenden Firma, die bauliche Herstellung der Überfahrt und die Abrechnung der Bauleistung einer Gehwegüberfahrt dem Grundstückseigentümer.

Die Überfahrt ist vom Grundstückseigentümer weiterhin beim Fachamt Management des Öffentlichen Raumes, Abteilung Unterhaltung zu beantragen. Die Kosten für die Erteilung der Erlaubnis und die Kosten für die Herstellung trägt der Antragsteller (§18 (5) HWG). Notwendige Auflagen werden gemeinsam mit dem Fachamt Management des Öffentlichen Raumes und der Straßenverkehrsbehörde bei einem einweisenden Termin vor Ort festgelegt. Das Abstimmungsergebnis wird in einer verbindlichen Skizze festgehalten.

Bei der Beauftragung des Bauunternehmens sind die Vorgaben des Fachamtes einzuhalten. Eine Liste der als fachkundig anerkannten Firmen (gem. §6 VOB) und ein Musterbauvertrag wird bei Antragstellung ausgehändigt. Der Musterbauvertrag ist zu verwenden.

Vor Baubeginn ist ein Aufgrabeschein (§22 HWG) im Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) zu lösen.

Während der Bauzeit erfolgt eine stichprobenartige Überwachung durch den zuständigen Wegewart. Die Abnahme der Arbeiten erfolgt mit dem zuständigen Wegewart. Dazu müssen die Genehmigungsunterlagen

- Darstellung der Überfahrt im Lageplan 1:250
- Abrechnungsnachweis incl. Aufmaße und Lieferscheine
- Wasserbaurechtliche Genehmigung (Grabenverrohrung)
- Bescheinigung der Unbedenklichkeit des Zentrums für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ)

vorliegen. Nach der Abnahme werden die Mängelansprüche an die FHH abgetreten.

§ 19 HWG Sondernutzung

Temporäre Überfahrten/Baustellenüberfahrten (§ 19 HWG) sind beim Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) zu beantragen.

Auch hier kommt das Verfahren des Pilotprojekts für Gehwegüberfahrten zur Anwendung.

§ 22 HWG Veränderungsverbot

Gemäß § 22 HWG dürfen öffentliche Wege nur mit Erlaubnis der Wegeaufsichtsbehörde verändert, insbesondere aufgedeckt werden. Der Aufgrabeschein ist bei E/MR zu beantragen.

§ 23 HWG Schutz der öffentlichen Wege

Gemäß § 23 HWG darf vom Grundstück kein Oberflächenwasser auf die Straße abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind besondere technische Einrichtungen vorzusehen.

Weitere Hinweise:

Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist die Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen um die an der Nord- und Ostgrenze des Baugrundstücks liegenden Teilflächen, die im Lageplan als „Flächen für öffentliche Nutzung“ gekennzeichnet sind. Die Teilflächen sind der FHH zu übereignen. Das Übereignungsangebot ist spätestens zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Stellungnahme der Feuerwehr

Der geplante innenliegende Sicherheitstrepfenraum mit Druckbelüftung ist gem. Bauprüfdienst BTA 05/2012 Seite 31 und 32 auszuführen.

Die maximal zulässige Stichflurlänge von 15 m ist einzuhalten.

Die einzelnen Wohnungen sind mit netzstrombetriebenen Rauchwarnmeldern auszustatten.

Hinweise

Ein Fassadenbemusterungstermin mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Arbeitsstab des Oberbaudirektors – ist rechtzeitig vor Beauftragung zu vereinbaren.

Eine weitergehende Prüfung des Bauordnungsrechts und Baunebenrechts erfolgte nicht. Brandschutzrechtliche Belange wurden abgesehen von Frage 6 nicht geprüft. Die Stellungnahme der Feuerwehr ist nicht umfänglich, sondern bezieht sich nur auf Frage 6 und damit in Zusammenhang stehende Hinweise ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse