



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 54 87
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/13752/2014

Hamburg, den 11. Oktober 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
14.10.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

507-003
3858 in der Gemarkung: Wandsbek

Errichtung von zwei 3 - gesch. Wohngebäuden mit Staffelgeschoss (28 WE) und einer Arztpraxis

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Durchführungsplan 30

mit den Festsetzungen: Geschäftsgebiet, 2-geschossig, Baulinien
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

3 / 21 Flurkartenauszug
3 / 26 Lageplan M1:250
3 / 33 Grundriss Staffelgeschoss + Schnitt
3 / 38 Lageplan Feuerwehr

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Wohnnutzung im Bereich der derzeitig gewerblichen Ausweisung möglich?**

Ja.

Die Herstellung von 100% öffentlich geförderten Wohnungen ist dringendes politisches Ziel der Stadt Hamburg. Das Allgemeinwohl erfordert die Erteilung der Befreiung.

Auf den angrenzenden Grundstücken ist in großen Teilen Wohnnutzung im Bestand gegeben. Die Erteilung der Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar: Es liegen Nachbarzustimmungen sämtlicher angrenzender Nachbarn einschließlich der Hochbahn vor.

Die Befreiung von der Art der Nutzung wird unter der Bedingung erteilt, dass die erforderlichen Kinderspiel- und Feuerwehraufstellflächen gemäß den gesetzlichen Anforderungen auf dem Grundstück hergestellt werden und der erforderliche Schallschutz für die Wohnungen gewährleistet wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass durch bauliche Maßnahmen der erforderliche Schallschutz für die Wohnnutzung gewährleistet wird und Betriebe im anliegenden Geschäftsgebiet aufgrund ihrer plangemäßen Nutzung auch zukünftig nicht eingeschränkt werden.

2. **Ist die Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit um 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss auf 3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss bei einer GRZ von 0,44 genehmigungsfähig?**

Ja.

Die Abweichung kann erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist: Es liegen Nachbarzustimmungen sämtlicher angrenzender Nachbarn einschließlich der Hochbahn vor.

Bedingung für die Erteilung der Befreiung ist die Abstimmung der Fassadengestaltung mit der Stadtplanung.

Die Fassaden sind komplett in Backsteinoberfläche gemäß noch durchzuführender Bemusterung mit der Stadtplanung auszuführen.

Das Flachdach ist mit extensiver Dachbegrünung für eine geeignete Wasserrückhaltung und ggf. Fotovoltaik-Modulen auszustatten.

3. **Entsprechen die Rettungswege den Anforderungen der Feuerwehr, insbesondere hinsichtlich der Befahrbarkeit und Anleiterbarkeit des Grundstücks?**

Ja.

Seitens der Feuerwehr bestehen gegen die Aufstellfläche und die anleiterbaren Stellen der beiden Dachterrassen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden. Gleichwohl ist die Bewegungsfläche gem. der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" erforderlich, welche bei "02" hergestellt werden soll.

Es sind zwei Feuerwehraufstellflächen gem. Vorlage 3/38 herzustellen. Bezüglich der Erschließung sind die Anforderungen der HBauO i.V.m. BPD 03-2012 und der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu erfüllen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die folgenden Anforderungen hingewiesen:

- Zwischen der anzuleitenden Aussenwand und der Aufstellfläche dürfen sich keine den Einsatz von Hubrettungswagen erschwerende Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden.

- Flächen für die Feuerwehr müssen jederzeit uneingeschränkt für die Feuerwehr nutzbar sein. Eine Beeinträchtigung durch den ruhenden Verkehr muss ausgeschlossen sein. Gegebenenfalls sind Park- und Halteverbotszonen erforderlich.

- Die Ausführung von Flächen für die Feuerwehr gem. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr kann mit Schotterrassen realisiert werden, sofern dauerhaft sichergestellt wird, dass eine Beeinträchtigung der Funktion aufgrund einer Humusbildung ausgeschlossen ist. Über den Schotterrassen darf sich keine zusätzliche Schicht durch nachträglich aufgetragenen Humus, Rasenschnitt oder anderer humusbildender Stoffe aufbauen. Es ist besonders darauf zu achten, dass bei Mäharbeiten der Rasenschnitt entfernt wird. Die Fläche muss fachgerecht hergestellt sein, sowie dauerhaft und uneingeschränkt nutzbar bleiben.

Rettungswege und Brandschutz innerhalb der Gebäude ist nicht Bestandteil des Vorbescheidsverfahrens sondern wird innerhalb des Genehmigungsverfahrens geprüft.

4. **Ist eine GFZ von 1,46 genehmigungsfähig?**

Ja.

Die Befreiung 7.2. wird erteilt. Sie ist städtebaulich vertretbar. Die Zustimmung der Nachbarn liegt vor.

5. **Ist die Herstellung von sechs Stellplätzen in den Aussenanlagen ausreichend oder müssen weitere Stellplätze nachgewiesen werden?**

Nein.

Für die Praxisnutzung im Erdgeschossbereich ist mindestens ein PKW Stellplatz und ein Fahrradstellplatz herzustellen.

6. **Können von der mit 01 gekennzeichneten Aufstellfläche, die Anleiterpunkte auf beiden Dachterrassen erreicht werden oder muss eine zweite Aufstellfläche 02 mit denselben Abmessungen hergestellt werden?**

Nein.

Es sind beide Feuerwehraufstellflächen („01“ und „02“) gem. Vorlage 3/38 herzustellen.

Bezüglich der Erschließung sind die Anforderungen der HBauO i.V.m. BPD 03-2012 und der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu erfüllen.

Seitens der Feuerwehr bestehen gegen die Aufstellflächen und die anleiterbaren Stellen der beiden Dachterrassen keine Bedenken, wenn die Anforderungen aus der Antwort zu Frage Nr.3 erfüllt werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. von §10 Abs.4 BPVO für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung (reines Wohnen) im Geschäftsgebiet

Bedingung

Die Befreiung von der Art der Nutzung wird unter der Bedingung erteilt, dass die erforderlichen Kinderspiel- und Feuerwehraufstellflächen gemäß den gesetzlichen Anforderungen auf dem Grundstück hergestellt werden und der erforderliche Schallschutz für die Wohnungen gewährleistet wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass durch bauliche Maßnahmen der erforderliche Schallschutz für die Wohnnutzung gewährleistet wird und Betriebe im anliegenden Geschäftsgebiet aufgrund ihrer plangemäßen Nutzung auch zukünftig nicht eingeschränkt werden.

- 7.2. von §11 BPVO für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 auf 3 zzgl. 1 Staffelgeschoss

Bedingung

Bedingung für die Erteilung der Befreiung ist die Abstimmung der Fassadengestaltung vor oder während des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtplanung.

Die Fassaden sind komplett in Backsteinoberfläche gemäß noch durchzuführender Bemusterung auszuführen.

Das Dach ist als Flachdach auszuführen und mit extensiver Dachbegrünung für eine geeignete Wasserrückhaltung und ggf. Fotovoltaik-Modulen auszustatten.

- 7.3. von §13 Abs.1 BPVO für das Abweichen von den vorgeschriebenen Baulinien.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse