



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 ### - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/07543/2015
Hamburg, den 20. Oktober 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
26.11.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

708-008
183, 00183 in der Gemarkung: Sinstorf

Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 45 Wohneinheiten

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 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 Baustufenplan Harburg

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

M 2 o
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 993

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Straßenverkehrsfläche
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

35 / 6 Schnitt
35 / 16 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann der beigelegten Befreiung von den Festsetzungen des Baustufenplans Harburg (Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe von 2 auf 3 Vollgeschosse) zugestimmt werden?**

Ja, siehe erteilte planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 5.1.

2. **Ist die beigelegte Befreiung für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,3 auf 0,39 genehmigungsfähig?**

Ja, siehe erteilte planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 5.2.

3. **Kann die Befreiung für eine reine Wohnbebauung im Mischgebiet erteilt werden?**

Das Mischgebiet in Baustufenplänen dient vorwiegend dem Wohnen. Die angestrebte ausschließliche Wohnnutzung ist somit planungsmäßig, sodass keine planungsrechtliche Befreiung notwendig ist.

4. **Kann der Fällung von drei Bäumen (Zypresse, Ahorn, Weide, siehe Lageplan) zugestimmt werden?**

Ja, aber nur unter der Einhaltung folgender Auflagen.

Auflagen:

Auf dem Grundstück ist im südlichen Bereich Baumbestand vorhanden. Eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 1,80 m und eine Buche mit einem Stammdurchmesser von 0,60 m prägen das Grundstück in diesem Bereich. Diese beiden Bäume sind zwingend zu erhalten. Des Weiteren ist eine Lindengruppe in der äußersten südöstlichen Grundstücksecke zu erhalten. Eine Zypresse muss für die Bebauung des südlichsten Baublocks gefällt werden. Außerdem muss eine Baumgruppe eines Ahorn mit einem Stammdurchmesser von 0,65 m und einer Weide mit

einem Stammdurchmesser von 0,1-0,25 an der westlichen Grundstücksgrenze gefällt werden. Für diese Baumgruppe ist ein Gutachten vorgelegt worden (Baumgutachterliche Kurzstellungnahme vom 3.3.2016 der Fa. Thomsen), das die eingeschränkte Verkehrssicherheit belegt

Baumfällungen

Von dem Bauvorhaben ist Baumbestand betroffen, der nach der Hamburger BaumschutzVO geschützt ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes und der Hecken (BaumschutzVO) vom 17.09.1948 in der geltenden Fassung zum Fällen der Bäume einzuholen. Die Erteilung einer Fällgenehmigung für die Zypresse, den Ahorn und die Weide (s.o.) wird in Aussicht gestellt.

Zuständige Dienststelle ist:

Bezirksamt Harburg
WBZ 34 - Naturschutz
Frau Höhne Dipl. Ing.
Harburger Rathausforum 2
21071 Hamburg
Telefon 040/428 71 4952
Fax 040/428 71 2059

Baumschutz

Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit ist der zu erhaltende Baumbestand in seinem Wurzelbereich gemäß DIN 18 920 (= Kronentraufe + 1,50m) durch einen ortsfesten, mindestens 1,80 m hohen Bauzaun zu schützen (§ 14 Abs. 4 HBauO, BaumschutzVO). Die Baustellenerschließung ist auf den Baumbestand abzustimmen. Die Straßenbäume sind ebenfalls von Beeinträchtigung freizuhalten. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden (§ 14 Abs. 4 HBauO, BaumschutzVO).

Ersatzpflanzungen

Für die zu fällenden Bäume sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

Diese werden im Zuge der Fällgenehmigung festgelegt. Ist der Ausgleich nicht vollständig auf dem Grundstück unterzubringen wird eine Ersatzzahlung fällig.

Mit dem Fällantrag ist ein Freiflächenplan mit Darstellung der Ersatzpflanzungen vorzulegen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 1 auf 3 Vollgeschosse.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und dient im Sinne von § 31 Abs.2 BauGB dem Wohl der Allgemeinheit unter nachstehender Bedingung. Der Antragsteller plant die Erstellung von Wohnraum für niedrigere Einkommensklassen im 1. Förderweg. Nachbarliche Belange sind nicht beein-

trächtigt. Die Bebauung staffelt sich auf dem Grundstück nach Westen ab. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liegt nicht vor. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Zur westlich gelegenen nachbarlichen Bebauung verbleibt ein Abstand von ca. 9 bis 22 m. Eine erdrückende Wirkung verursacht die neue Bebauung insofern nicht.

Bedingung

Wenigstens 30 % der Wohnungen werden im 1. Förderweg durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank gefördert. Der Förderbescheid ist bis zum Baubeginn einzureichen.

5.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,3 um 0,09 auf 0,39.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und dient im Sinne von § 31 Abs.2 BauGB dem Wohl der Allgemeinheit unter nachstehender Bedingung. Der Antragsteller plant die Erstellung von Wohnraum für niedrigere Einkommensklassen im 1. Förderweg. Nachbarliche Belange sind nicht beeinträchtigt. Die Bebauung staffelt sich auf dem Grundstück nach Westen ab. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liegt nicht vor. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Zur westlich gelegenen nachbarlichen Bebauung verbleibt ein Abstand von 9 bis 22 m. Eine erdrückende Wirkung verursacht die neue Bebauung insofern nicht.

Bedingung

Die Dächer über dem Staffelgeschoss sind extensiv zu begrünen mit einer wenigsten 15 cm starken Substratschicht.

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