



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 52 24
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/05716/2021

Hamburg, den 1. November 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
13.04.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

519-148
1473 in der Gemarkung: Poppenbüttel

Neubau eines Wohngebäudes mit ca. 14 Wohneinheiten und einer Laden-/Büro-/Praxisfläche sowie einer Carportanlage für 9 Stellplätze im rückwärtigen Gartenbereich

VORBESCHEID

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).



Sprechzeiten:
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Poppenbüttel

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W 2o
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

12 / 14	Lageplan 1:1000 Variante A
12 / 15	Lageplan 1:1000 Variante B
12 / 16	Lageplan 1:500
12 / 17	Lageplan 1:250
12 / 18	Lageplan Gehölzbestand Baumschutz
12 / 19	Lageplan 1:250 Haupt- und Nebenflächen
12 / 20	Schnitte und Prinzip Ansicht
12 / 21	GRZ

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Welche Lage für das Gebäude ist genehmigungsfähig, Variante A oder Variante B?**

Beide Varianten fügen sich städtebaulich nach der Umplanung mit der Lage auf Grundlage von §34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

2. **Ist es genehmigungsfähig, dass das Grundstück mit einem Baukörper bebaut wird, wonach sich eine GRZ-1 von 0,29 ergibt?**

Ja.
Auf dem Grundstück ist eine bebaubare Fläche von 3/10 für Hauptanlagen (Wohnhaus inkl. Balkone und Terrassen) zulässig. Der Baukörper entspricht mit 2,9/10 der zulässigen bebaubaren Fläche.

3. **Ist es genehmigungsfähig, dass das Grundstück mit einem Baukörper mit den Abmessungen wie o.g. bebaut wird?**

Ja.

4. **Ist es genehmigungsfähig ca. 14 Wohneinheiten auf dem Grundstück zu realisieren?**

Ja.
Die Anzahl an Wohneinheiten ist im vorliegenden Fall nicht festgesetzt. Generell ist jedoch ein breites Angebot an Wohnungsgrößen wünschenswert, um unterschiedlichen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

5. **Sind Gründächer Bedingung für die Genehmigung der geplanten 9 Stellplätze?**

Ja, siehe Entscheidung zu Ziffer 11.1

6. **Sind 9 Stellplätze mit Carports genehmigungsfähig?**

Die Länge einer Nebenanlage darf nach § 6 Abs. 7 Satz 1 je Grundstücksgrenze max 9 m betragen und insgesamt je Grundstück 15 m nicht überschreiten. Erst im Baugenehmigungsverfahren kann geklärt werden, ob eine bauordnungsrechtliche Abweichung in diesem Fall erteilt werden kann.

7. **Ist eine Büro-bzw. Laden- oder Praxisfläche straßenseitig im Erdgeschoss genehmigungsfähig oder gar zwingend erforderlich?**

Das Vorhaben befindet sich in einem W 2 o Gebiet, in dem bereits nicht störendes Gewerbe sowie Gastronomiebetriebe ansässig sind. Entsprechend ist hier von einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszugehen. Somit sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig.

8. **Ist die geplante Dachform mit 2 Dachgeschossen genehmigungsfähig.**

Ja.

Der Nachweis wurde erbracht, dass die Dachgeschosse keine Vollgeschosse sind.

9. **Ist die GRZ-2 mit dem Wert von 0,55 zulässig?**

Ja, siehe Entscheidung zu Ziffer 11.1.

10. **Kann für die baubehindernden Bäume eine Ausnahmegenehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn auf dem Grundstück gleichwertiger Ersatz geschaffen wird?**

Ja, einer Bebauung kann hinsichtlich naturschutzrechtlicher Vorschriften unter Auflagen zugestimmt werden. Siehe Anlage – naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 11.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 4,5/10 um 1/10 auf 5,5/10 mit den Nebenanlagen

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung zu 11.1. wird erteilt. Die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Fläche der Hauptanlagen einschließlich Nebenanlagen ist städtebaulich vertretbar und wird unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt.

Bedingung

Die Zufahrt ist wie dargestellt großflächig in Rasengitterstein auszuführen. Die Carportdächer sind wie dargestellt mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen.

Im Bereich zwischen Carportanlagen und Grundstücksgrenze ist wie dargestellt eine einheimische Hecke herzustellen. Diese Maßnahme dient dem ökologischen Ausgleich der zusätzlich versiegelten Fläche.

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).

Der Vorbescheid umfasst auch die

Anlage – naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Wandsbek
WBZ-Naturschutz
Schlossgarten 9
22041 Hamburg

Auflagen, Hinweise, Vorschriften

Bei der Ausführung des Vorhabens sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- Die Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG)
- Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- Die Vorschriften der aufgrund des HmbBNatSchG erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 17. September 1948 bzw. die Landschaftsschutzverordnung (LSG-VO).

Entscheidungen

Einer Bebauung kann hinsichtlich naturschutzrechtlicher Vorschriften unter Auflagen zugestimmt werden.

Begründung

1. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 in der geltenden Fassung für die bau- und erschließungsbehindernden Bäume: Nr. 1 und Nr. 3 (Birken), Nr. 2 (Lärche) sowie die Bäume Nr. 4 und 5 (Thujen) gem. Lageplan (Anlage 12/18) wird in Aussicht gestellt und ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens schriftlich zu beantragen.

Hinweise:

Auf nachbarlichen Grundstück Frahmredder 16 befindet sich angrenzend eine prägende Rotbuche. Diese ist zu erhalten und zu schützen. Die geplante Zuwegung sowie der Neubau zzgl. Baugrube soll in den Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) der Rotbuche gem. Luftbildauswertung gebaut werden. Bei Bauausführung würden massive Eingriffe/ Rückschnitte im Kronenbereich und vor allem im Wurzelbereich erforderlich werden.

Hinsichtlich dessen ist im Vorwege durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen/ zertifizierte Baumpflegefirma zu erarbeiten, unter welchen Bedingungen und Baumschutzmaßnahmen die Errichtung der geplanten Zuwegung und das geplante Gebäude möglich sind.

2. Für das weitere Genehmigungsverfahren werden folgende Leistungen erforderlich:
Die nachfolgenden Leistungen sind durch einen hinzuzuziehenden Landschaftsarchitekten bzw. Fachplaner mit baumgutachterlichem Sachverstand (z.B. ö.b.v. Baumsachverständigen) zu erbringen:

- Baumbestandsplan:

Angabe der Baumarten, der Stamm- und Kronendurchmesser einschließlich Darstellung der beantragten Maßnahmen im Baumbestandsplan mit überlagerter Planung im M 1:200.

- Maßnahmenkatalog Baumschutz:

Die prägende und vitale Rotbuche auf dem nachbarlichen Grundstück ist zu schützen. Die Planung der Baustelleneinrichtung ist daran auszurichten. Dabei sind Eingriffe in die Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5m) des Baumes zu vermeiden. Erforderliche baumverträgliche Schnittmaßnahmen im Kronen- und Wurzelbereich des Baumes sind genehmigungspflichtig zu beantragen.

Für alle zu erhaltenden Bäume ist ein Baumschutzplan - unter Baumschutzgesichtspunkten - planerisch zu erarbeiten und baumgutachterlich bestätigt einzureichen. Auch ggf. betroffener Nachbarbaumbestand ist zu berücksichtigen. Die Bedingungen des Baumschutzes sind darzustellen (ortsfixe Baumschutzzäune, Wurzelschutzgräben, Wurzelschutzvorhänge, Stammschutz, Stahlplatten u.a.). Die Begleitung durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen während der Bauzeit als Fachbauleitung Baumschutz ist ggf. erforderlich.

- Bilanzierung der zur Fällung beantragten Gehölze:

Erstellung einer Ausgleichsbilanzierung, d.h. Wertermittlung der zu rodenden Gehölze in Anlehnung an das Ersatzwertmodell-Modell „Arbeitshinweise der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung (einschl. Erfassungsbogen zur Ersatzbedarfsberechnung).

- Freiflächen- bzw. Pflanzplan:

Zur Sicherstellung von Begrünungs- und Ersatzmaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächen- bzw. Pflanzplan, M 1:200, erstellt durch einen Fachplaner, wie z.B. Landschaftsarchitekt, einzureichen. Darstellung der geplanten Ersatzpflanzungen unter Angabe von Arten und Pflanzqualität. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen (u.a. ausreichend Pflanzräume für Durchwurzelungen sowie für die Kronenbildung). Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH