



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/01463/2018
Hamburg, den 29. August 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
03.05.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

407-012
2002, 2693, 2694 in der Gemarkung: Fuhlsbüttel

Neubau von 4 Gebäuden mit 28 Wohnungen und TG

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 des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Groß Borstel/ Alsterdorf

mit den Festsetzungen: W2o

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

1 / 1 Flurkartenauszug

1 / 2 Lageplan Außenanlage

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

Beurteilung der Einfügungsverträglichkeit der beiden Wohnhäuser im rückwertigen Grundstücksbereich gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB

In der näheren Umgebung wurden bereits rückwertige Gebäude genehmigt, die vergleichbar mit dem beantragten Vorhaben sind. Somit ist die Eigenart der näheren Umgebung entsprechend geprägt. Das Vorhaben fügt sich nach Art, Kubatur und Lage in die nähere Umgebung ein.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die im Lageplan dargestellten 4 Baukörper hinsichtlich der Anordnung und Position genehmigungsfähig?**

Ja, wenn

- die Bedingung der planungsrechtlichen Befreiung eingehalten wird.
- die Auflagen von MR3 (Stadtgrün siehe Frage 8) berücksichtigt werden und die Mauer an der Hecke im Vorgarten zum Schutz der vorhandenen Hecke erhalten wird
- die gem. § 5 Abs. 4 HBauO max. möglichen 50m vom öffentlichen Weg eingehalten werden.

2. **Sind die im Lageplan dargestellten 4 Baukörper mit zwei Vollgeschossen, Keller- und Staffelgeschoss hinsichtlich ihrer Grundfläche und ihrer Kubatur genehmigungsfähig?**

Ja,

Zwei Vollgeschosse + Staffel sind genehmigungsfähig hinsichtlich der Lage ist das Vorgenannte zu berücksichtigen.

3. **Ist ein Befreiungsantrag für eine geringfügige Überschreitung der GRZ1 um 0,01 von 0,3 auf 0,31 durch Vergrößerung der insgesamt 10 geplanten Balkone, sowie die unter den Balkonen angelegten Terrassen um jeweils 4m2 insgesamt: 40m2 gemäß Anlage Grundstücksflächen genehmigungsfähig?**

Ja,

siehe hierzu die Antwort zur planungsrechtlichen Befreiung

4. **Ist die Berechnung der Grundflächenzahl gemäß der Aufstellung in Anlage "Grundstücksfläche" und den Planunterlagen ohne Befreiungsantrag genehmigungsfähig?**

Nein

5. **Sind die entsprechend der vorbeschriebenen Planung Teile der Wohnungen im Untergeschoss zulässig?**

Ja,

die Bauordnungsrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen. Großflächige Abgrabungen sind nicht zulässig.

Die Abgrabung für die Souterrainwohnung an der nordöstlichen Grundstücksecke liegt in einer geschützten Baumgruppe nach § 4 Baumschutzverordnung. Die Abgrabung ist daher nicht genehmigungsfähig. Durch die umfangreichen Baumfällungen entstehen umfangreiche Ersatzverpflichtungen, die auf dem Grundstück zu erbringen sind. Die beiden Abgrabungen für die Souterrainwohnungen der westlichen Gebäude schränken diese Freifläche zusätzlich stark ein und sind daher zu reduzieren.

6. **Kann man die 8 barrierefreien Wohnungen zusammengefasst in einem bzw. in zwei Gebäuden des Gesamtbauvorhabens nachweisen?**

Ja,

sollten zukünftige Teilung des Flurstücks vorgenommen werden sind ggfls. Baulasten erforderlich.

7. **Ist der Nachweis für Fahrräder und Kinderwagen je Wohnung mit 2m2 genehmigungsfähig?**

Eine pauschale Reduzierung auf 2m2 ist nicht möglich, es ist durch Planungen und Begründungen zu belegen, dass diese Flächen ausreichend sind. Ohne genaue Angaben ist dieses nicht prüffähig.

8. **Wird die Fällung der markierten Bäume gemäß Anlage "Baumgutachten" genehmigt?**

Ja, in Teilen mit Auflagen (Stadtgrün).

Das geplante Bauvorhaben greift in einen Gehölzbestand ein, der zum größten Anteil nach §4 Baumschutzverordnung geschützt ist (Bäume, Hecken, Baumgruppen, Gehölzaufwuchs über 50 m²). Hinzu kommt die naturschutzfachliche Relevanz des dichten Gehölzbestandes verschiedener Alters- und Vitalitätsstufen auf einem eingewachsenen Grundstück am Gewässer. Der ökologisch wertvolle Gehölzbestand ist zu erhalten.

Für die Fällung folgender Bäume können Ausnahmegenehmigungen gemäß §4 der Baumschutzverordnung unter Ersatzaufgaben in Aussicht gestellt werden:

Nr. 4 – 9 Baufreiheit

Nr. 10 Schwarzrotblättrige Zierkirsche, Vitalität eingeschränkt, starker Überhang zur Straße, fehlende Entwicklungsmöglichkeiten

Nr. 11 -13 Baufreiheit

Nr. 26 – 28 Baufreiheit

Nr. 57 Felsenbirne (mit Hainbuche benannt), starke Astausbrücke, bedrängt, Vitalität eingeschränkt

Nr. 58 Vogelkirsche, kein Obstbau, genehmigungspflichtig, Schiefstand, Vitalität eingeschränkt, starker Efeubewuchs

Nr. 64 - 75 Baufreiheit

Nr. 77 Eibe, Baufreiheit Tiefgarage

Nr. 78, Kornellkirsche, Baufreiheit Tiefgarage

Nr. 79 Birke, Vitalität eingeschränkt, Schäden, Baufreiheit Tiefgarage

G1, ca. 550 m² Gehölzstruktur

G2, ca. 20 m² Gehölzstruktur

H4 Buchsbaum-Hecke, Heckenteile für die Baufreiheit Tiefgarage und Baustellenzufahrt sowie kleine Abschnitte für die Hauszugänge

H5 Thuja-Hecke, Baufreiheit Tiefgarage

Aufgrund der zahlreichen Baumfällungen und zum Nachweis der Kompensation des Grünverlustes ist eine Dachbegrünung mit min. 8 cm durchwurzelbarem Substrat für die als Staffelgeschoss ausgebildete Dachgeschosse in der Planung zu berücksichtigen.

Die Gestaltung der Tiefgarage ist so auszurichten, dass im Bereich der Grundstücksfreifläche eine Mindestüberdeckung mit vegetationsfähigem Boden bzw. Erds substrat von min. 80 cm gewährleistet ist. Die entsprechenden Planunterlagen sind einzureichen.

Der Ersatzbedarf wird im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens vom Fachbereich Stadtgrün festgelegt.

Genehmigungsfrei zu entfernen sind:

Nr. 21, Pflaumenbaum rotblättrig, Obst

Nr. 29 Pflaumenbaum, Obst

Nr. 30 Pflaumenbaum, Obst

Nr. 31 Nordmantanne, untermaßig

Nr. 32 Fichte, untermaßig

Nr. 76 Apfelbaum, Obst

Für die Fällung folgender Bäume können keine Ausnahmegenehmigungen gemäß §4 der Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt werden:

Nördliche Grundstücksgrenze – 10,0 m Grünstreifen (35-40, 42-51, 52-56, 80-81): Die Bäume (35-40, 42-51, 80-81) an der Uferböschung am Brabandkanal sind Bäume an öffentlicher Gewässerfläche (Fläche des Bezirks/ MR2). Diese Bäume sind zwingend zu erhalten und vor sämtlichen Beeinträchtigungen zu schützen. Dafür sind auch eine dauerhafte Hangsicherung und der Schutz gegen Eingriffe in die Wurzelbereiche erforderlich.

Die Bäume Nr. 52-56 (Stechpalmen und Felsenbirne (in der Baumaufnahme als Hainbuchen bezeichnet) sind Teil einer Baumgruppe und bilden den vorderen Saum des Grünstreifens.

Östliche Grundstücksgrenze – 5,0 m Grünstreifen (Nr. 59-63):

An der östlichen Grundstücksgrenze sind die Eiben und Stechpalmen (Nr. 59+60, 62+63) und der Zierapfel (Nr. 61?keine Kirsche, kein Obstbaum, genehmigungspflichtig) und die Gehölzstruktur (G3) zu erhalten.

Westliche Grundstücksgrenze – 5,0 m Grünstreifen (H1, 14-20, 22-25):

An der westlichen Grundstücksgrenze sind die Schneebeeren-Hecke (H1), die Eiben (Nr. 15, 16, 23, 24), die Scheinzypressen (Nr. 16, 17), die Stechpalme (Nr. 18?Teil einer Baumgruppe) und die Bergahorne (Nr. 19, 20, 22 und Nr. 25?Teil einer Baumgruppe) zu erhalten.

Südliche Grundstücksgrenze – 8,0 m freihalten (H2-H4, Straßenbäume):

Zum dauerhaften Schutz der Straßenbäume und der Buchsbaumhecke sind an der südlichen Grenze von Bebauung freizuhalten.

Die ca. 1,50 m breite und hohe Buchsbaumhecke (H2-H4) an der Grundstücksgrenze zur Brabandstraße (an der Mauer) ist vital und einem sehr guten gepflegten Zustand. Diese alte Hecke ist in ihrer Höhe, Breite und Länge erhaltenswert und wertvoll. Diese ist zwingend zu erhalten und vor sämtlichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Abbruch- oder Sanierungsmaßnahmen an der Mauer sind unter Heckenerhalt und unter baumpflegerischer Begleitung durchzuführen.

Eine Rodung von Heckenteilen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und der Hauszugänge kann unter Ersatzaufgaben in Aussicht gestellt werden.

Die Straßenbäume (3 Götterbäume, Baumkataster Nr. 159, 49, 7, in der Baumaufnahme Nr. 1-3 als Eschen bezeichnet) reichen mit den Kronen und vermutlich auch dem Wurzelbereich in das Grundstück hinein. Sie sind zwingend zu erhalten und vor sämtlichen baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Hier darf zur Errichtung der Tiefgarage und der Gebäude nicht mit einer Böschung gearbeitet werden. Die Bautätigkeiten dürfen nur mit baumpflegerischer Begleitung stattfinden.

9. Wird der Position der TG Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze zugestimmt?

Grundsätzlich Ja,

aber zur Nachbargrenze ist eine Hecke als Weiterführung des Schutzgrünes zu pflanzen. Der Verbau der Tiefgaragenrampe darf die Bestandshecke auf dem Nachbargrundstück nicht beeinträchtigen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 10.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,3 auf 3,3/10
§ 11 BPVO i.V.m. Baustufenplan Groß Borstel - Alsterdorf

Begründung

Die Hauptbaukörper ergeben lediglich eine bebaubare Fläche von 0,27. Die Überschreitung erfolgt durch die Terrassen und Balkone. Auf den Nachbargrundstücken und in der näheren Umgebung sind bereits rückwertige Gebäude genehmigt die von der bebaubaren Fläche vergleichbar sind. Somit ist die Eigenart der näheren Umgebung entsprechend geprägt. Die Gebäude fügen sich nach Kubatur und Lage ein, wenn sie die nachgenannte Bedingung einhalten.

Bedingung

Bedingung für die Befreiung ist jedoch, dass im Norden ein Bereich von 8m, zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 5m und zum Süden der Kronentraufbereich + 1,5m bzw. ein durch ein Baumgutachten nachzuweisender zu den Bestandsbäumen baumverträglicher Abstand freigehalten werden, um den Gehölzbestand als Schutzgrün zu erhalten. Wenn die genannten Bedingungen eingehalten werden, fügen sich die Gebäude nach Kubatur und Lage ein.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Zur Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächenplan mit allen erforderlichen Darstellungen, z.B. Kinderspielflächen, Bäumen, Sträucher und Hecken einzureichen.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse