



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 28 04 - 67 10
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer 101
Telefon 040 - 4 28 04 - 6442
Telefax 040 - 4 28 04 - 67 10

GZ.: N/WBZ/01556/2014

Hamburg, den 18. September 2014

Verfahren
Bezug
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Antrag vom 28.04.2014
30.04.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

407-052
00147 in der Gemarkung: Alsterdorf

Neubau eines Mehrgenerationenwohngebäudes mit 11 barrierefreien z.T. rollstuhlgerechten 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).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00

Do 8:00-18:00

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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Alsterdorf 8

mit den Festsetzungen: Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Kirche mit Pastorat (Ev.-Luth. Kirche); GRZ 0,3; GFZ 0,9; Baugrenzen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

36 / 1	Flurkartenauszug / Karte
36 / 2	Lageplan
36 / 3	Lageplan Abbruch
36 / 4	Baumbestandsplan
36 / 6	Lageplan Kinderspielfläche
36 / 7	Lageplan Feuerwehraufstellfläche
36 / 8	Grundriss / Untergeschoss
36 / 9	Grundriss / Erdgeschoss
36 / 10	Grundriss / 1.Obergeschoss
36 / 11	Grundriss / 2.Obergeschoss
36 / 12	Grundriss / Staffelgeschoss
36 / 13	Grundriss / Dachaufsicht
36 / 14	Schnitt
36 / 15	Südwestansicht
36 / 16	Nordostansicht
36 / 17	Südostansicht
36 / 18	Bestandsfotos
36 / 21	Nachweis / Fahrradplätze
36 / 22	Nachweis / Kfz-Stellplätze
36 / 23	Nachweis / Kinderspiel- und Freizeitfläche
36 / 24	Antrag / Befreiung - Begründung B-Plan
36 / 25	Antrag / Befreiung - Begründung GRZ
36 / 27	Baumgutachten
36 / 28	Antrag / Befreiung - Begründung
36 / 29	Nachweis Staffelgeschoss kein Vollgeschoss
36 / 30	Berechnung der Abstandsflächen
36 / 31	Berechnung GRZ / GFZ

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Bebauung des Flurstückes 147 entsprechend der beigefügten Bauvorlagen planungsrechtlich zulässig?**

Nein.

Die vorliegende Planung ist nicht genehmigungsfähig. Dies erklärt sich aus der zu großen Nähe zum unter Denkmalschutz stehenden Glockenturm und dem zu volumigen 4-geschossigen Gebäudeerscheinungsbild.

Das geplante 4-geschossige Gebäude kollidiert mit dem erhaltungswürdigen Baumbestand und ist bezogen auf die Grundstücksgröße sowohl in der Fläche als auch in der Höhe zu groß.

Die beantragte denkmalrechtliche Genehmigung wird gemäß § 8 DSchG versagt, da ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Dem Bauvorhaben stehen Gründe des Denkmalschutzes entgegen.

Durch die angestrebte massive Bebauung in der direkten Umgebung des Denkmalensembles (z.B. des wichtigen freistehenden Turmes) wird das Denkmal erheblich beeinträchtigt. Sowohl die angestrebte Geschossigkeit (Baumasse) als auch die großflächige Bebauung des Flurstücks und die Lage des Neubaukörpers sind aus denkmalfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig, Befreiungen von der geltenden GRZ und GFZ werden deshalb ausdrücklich abgelehnt. Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die Umgebung ein, die in diesem Fall vom Kirchenensemble und seiner grünen Einbettung geprägt ist.

Öffentliche Interessen, insbesondere Belange des Wohnungsbaus und die Belange von Menschen mit Behinderungen oder Mobilitätsbeeinträchtigungen überwiegen die genannten Gründe des Denkmalschutzes nicht. Eine Neubebauung des Flurstücks ist im Rahmen des jetzigen Bestandes möglich. Ein potenzieller Neubau muss sich allerdings in die direkte Umgebung architektonisch, von seiner Lage und Baumasse einfügen. Maßstab ist das geschützte Kirchenensemble.

Vorstellbar ist ein deutlich kleinerer 3-gesch. Baukörper ohne Staffelgeschoss, der parallel zum Kirchenensemble auszurichten ist. Die TG ist unter erdgleich anzuordnen. Gestalterisch soll es ein eher zurückhaltender, untergeordneter, kompakter Baukörper werden. Leichte Balkonkonstruktionen, die vor den Baukörper gestellt werden, sind vorstellbar.

2. **Ist die Erteilung einer bauplanungsrechtlichen Befreiung für eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ (zul. GRZ = 0,3) um 0,10 zulässig und möglich?**

Nein.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist nicht geeignet, ein Gebäude dieser Größe zu erstellen, dessen augenfälliges Merkmal zudem ein hochliegendes und das Gebäude umgreifendes Sockelgeschoss ist.

3. **Ist die Erteilung einer bauplanungsrechtlichen Befreiung für eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ (zul. GFZ = 0,9) um 0,55 zulässig und möglich?**

Nein.

Der Hinweis auf die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz der Kirchengebäude und speziell des Glockenturms zeigt, dass das beantragte Bauvolumen deutlich geringer ausfallen muss.

Das Grundstück wird durch vier z.T. besonders erhaltungswürdige Bäume (Baum Nr. 1 – Rot-Buche; Nr. 2 – Linde; Nr. 6 – Stiel-Eiche und Nr. 9 – Roß-Kastanie) an den Grundstücksgrenzen geprägt. Durch die geplante Tiefgarage und oberirdische Bauteile wird bis in den Wurzel- und Kronenbereich dieser Bäume hineingebaut. Im Vorwege durchgeführte Wurzelsuchgrabungen (eine gutachterliche Stellungnahme

der Fa. Thomsen-Baumpflege vom 23.09.2013 liegt vor) geben Aufschluss über mögliche Wurzelverluste und Auswirkungen an den Bäumen.

Baum Nr. 1 – Rot-Buche

Insbesondere an der Rot-Buche (Baum Nr. 1) werden Kappungen der Wurzeln im Abstand von 4 m für den Verbau als kritisch gesehen.

Baum Nr. 2 – Linde

Im Bereich der Linde (Baum Nr. 2) bedeutet die Verbaukante im Abstand von 4 m für den Baum keine nachhaltige Beeinträchtigung. Durch den ca. 1,50 m breiten Vorbau (Eingang) muss aber die Krone der Linde um bis zu 3,50 m eingekürzt werden. Bei einem Kronendurchmesser von ca. 9 m wird seitens des Fachbereich Stadtgrün dieser Eingriff ebenfalls als nicht baumverträglich eingestuft.

Baum Nr. 6 – Stiel-Eiche

Von besonderer Bedeutung für das Grundstück ist eine stattliche alte Eiche mit einer breit ausladenden Baumkrone. Die Wurzelsuchgrabungen im Abstand von ca. 7 m zum Baum haben zwei Starkwurzeln mit 10 und 14 cm Durchmesser freigelegt. Auch wenn die Kappung dieser Wurzeln seitens des Gutachters als nicht standsicherheitsgefährdend eingestuft wird, bieten die großen Schnittwunden potentiellen Wurzelfäulen eine Eintrittspforte. Darüber hinaus wird mit oberirdischen Gebäudeteilen bis zu einer Höhe von ca. 13 m in die in diesem Bereich ca. 10 m ausladende Krone der alten Eiche hineingegangen. Der Gebäudedichtstand erfordert Fassadenfreischnitte von mehr als 2m.

Die Eingriffe an den Bäumen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme werden als nicht baumverträglich beurteilt.
Siehe dazu auch die Anlage mit den Baumschutzbereichen.

4. **Ist der Rückschnitt insbesondere der zwei Straßenbäume an der Alsterdorfer Straße genehmigungsfähig?**

Nein.

Durch die geplante Baumaßnahme sind auch zwei Straßenbäume betroffen. Dabei handelt es sich um zwei (besonders) erhaltenswürdige Linden (Baum Nr. 10 und 11) mit 122 Jahre bzw. 105 Jahren. Insbesondere die breit ausladende Linde Nr. 10 ragt ca. 4 m über die Grundstücksgrenze. Für die Errichtung des Neubaus müsste die Krone um ca. 5,50 m (einschl. eines erforderlichen Fassadenabstandes) eingekürzt werden. Ein derartiger Rückschnitt ist nicht baumverträglich und wird seitens des Fachbereich Stadtgrün nicht mitgetragen. Auch der Ausdehnung der Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze kann nicht zugestimmt werden.
Siehe dazu auch die Anlage mit den Baumschutzbereichen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 5.1. für das Wohngebäude auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 BauGB).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nicht erteilt

- 5.2. für das Überschreiten der GRZ von 0,3 um 0,1 auf 0,4 (§ 19 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.
Die städtebaulichen und nachbarrechtlichen Voraussetzungen liegen nicht vor.

- 5.3. für das Überschreiten der GFZ von 0,9 um 0,55 auf 1,45 (§ 20 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.
Die städtebaulichen und nachbarrechtlichen Voraussetzungen liegen nicht vor.

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 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: 3 Vollgeschosse