



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung,
Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Stellingen

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung-
Stellingen@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02697/2015
Hamburg, den 17. Oktober 2016

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	321-106
Flurstücke	3658, 3715 in der Gemarkung: Stellingen

Errichtung eines 7-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Staffelgeschoss und Tiefgarage (ca. 52 WE und drei Läden im Erdgeschoss)

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).



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Stellingen 29

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

- MK VIII g - (Kerngebiet); GRZ 1,0; GFZ 2,4
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügte Vorlage Nummer **49 / 4** - Lageplan
unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen und Hinweise

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die Errichtung eines Wohngebäudes mit Läden im Erdgeschoss in dem ausgewiesenen Kerngebiet genehmigt?**

Ja.

Für die Zulassung von Wohnungen im Kerngebiet wird auf den entsprechenden Ausnahmetatbestand verwiesen.

2. **Wird der Überschreitung der Geschossflächenzahl zugestimmt?**

Ja.

Zu der Überschreitung der Geschossflächenzahl GFZ wird auf den entsprechenden Befreiungstatbestand verwiesen.

3. **Wird einer Grenzbebauung im Nordwesten zum Flurstück 3572 zugestimmt?**

Ja.

Im Bebauungsplan ist die Bauweise "geschlossen" (-g-) vorgesehen. Um die im B-Plan festgesetzte Kubatur zu ermöglichen, wird der Grenzbebauung im Nordwesten zu den Flurstücken 3572 und ggf. 3432 zugestimmt.

Somit ist nach § 7 Abs. 2 Satz 2 HBauO kein Abstand einzuhalten.

4. **Darf sich ein Teil der Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück, Flurstücke 3432 und 3572, entwickeln?**

Ja.

Die sich ggf. auf das Nachbargrundstück (Flst. 3572 und 3432) entwickelnden Abstandsflächen sind als Baulasten gem. § 79 HBauO zu sichern. Dieser Tatbestand fließt als Rechtswirkksamkeitsvorbehalt in die Genehmigung ein.

Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 HBauO).

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der Grenze des Baufeldes mit Teilen und Ecken des neuen Gebäudes **um ca. 2 - 3 m** (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen im B-Plan).

Begründung

Der Baukörper nimmt die sich Richtung Südost verjüngende "Rundung" der Baugrenze auf. Die dadurch entstehen geringfügigen Überschreitungen werden durch entsprechende Rücksprünge ausgeglichen und sind städtebaulich vertretbar.

- 5.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl **um 0,48 auf 2,88** (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des B-Planes).

Begründung

Die Überschreitung ist, auch unter Würdigung der Entscheidungen für die Nachbargrundstücke, städtebaulich vertretbar. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ 3,0 in MK-Gebieten nach § 17 BauNVO) wird nicht erreicht.

Für die im Befreiungswege erteilte Mehrausnutzung des Grundstücks für Wohnbebauung wird ein Anteil von 30 % als geförderter Wohnraum errichtet. Dieses wird vor Erteilung der Baugenehmigung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Über die Möglichkeiten der Errichtung von Gebäuden für geförderten Wohnraum informiert Sie auch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in Eimsbüttel und die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg).

6. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
- 6.1. für das Zulassen von Wohnungen im Kerngebiet, die nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bestimmt oder sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses sind (§ 7 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Für die Nachbargrundstücke wurde bei vergleichbarer Sachlage eine entsprechende Abweichung erteilt. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen; im Erdgeschoss werden gewerbliche Nutzungen eingerichtet.

Bedingung

Im Genehmigungsverfahren werden auf Grundlage einer lärmtechnischen Untersuchung LTU bei der Realisierung des Vorhabens umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen aus dem Hamburger Leitfaden "Lärm in der Bauleitplanung 2010" zu berücksichtigen sein. Eine Prüfung möglicher schalltechnischer Konflikte des Wohnungsbauvorhabens im Nahbereich der S- und Fernbahnstrecke und der Autobahn A7 wird erforderlich. Eine schalltechnische Untersuchung muss auf diesen Sachverhalt eingehen. Von dem Untersuchungsergebnis einer erweiterten lärmtechnischen Untersuchung sind die Anforderungen an die Wohnnutzung auf Grundlage des Hamburger Leitfadens – "Lärm in der Bauleitplanung 2010" abhängig. Durch eine lärmtechnische Untersuchung sind die Pegelerhöhungen an den Bestandsgebäuden durch Reflexionen des Neubaus zu ermitteln. Sofern die Pegelerhöhungen unterhalb von 0,5 dB(A) bleiben, sind keine weiteren Maßnahmen am Neubau erforderlich. Andernfalls sind von einem Gutachter Vorschläge zu erarbeiten, so dass die genannte Anforderung erfüllt wird.

Die LTU ist durch eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Stelle oder durch einen vor der Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für den Bereich Schallimmissionsschutz erstellen zu lassen.

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).

BUNDESBahnRECHTLICHE HINWEISE

7. Für die ggf. erforderliche Fällung der Weiden entlang des Bahndammes (Flst. 3561) ist der Eigentümer, die Altona-Kaltenkirchen-Neumünster Eisenbahn AG (AKN), anzusprechen. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Weitergehende Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

NATURSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

8. Nach einer ersten Stellungnahme des Oberbaudirektors muss die Baumreihe entlang des S-Bahndammes erhalten bleiben.
9. Die vier Weiden am Bahndamm könnten jedoch mit Zustimmung des Eigentümers zur Fällung freigegeben werden.
Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit (auch Abbruch) ist der zu erhaltende Baumbestand in seinem Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 1,5 m nach allen Seiten) durch einen ortsfesten, mindestens 1,8 m hohen Bauzaun zu schützen (gemäß DIN 18 920, Schutz von Bäumen auf Baustellen). Keine Aufgrabung, keine Aufschüttung und keine Leitungsverlegung im Kronentraufbereich der Bäume.
Bei baubedingter Grundwasserabsenkung sind die Bäume so zu wässern, dass eine ausreichende Bodenfeuchtigkeit erhalten bleibt. Bei Bedarf können ergänzende Maßnahmen, z.B. Verdunstungsschutz, Auslichtung der Krone angeordnet werden.
Im Wurzelbereich sind befestigte Wege und Überfahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen herzustellen.
Vor Baubeginn / Abbruch ist eine Fachfirma für Baumpflege zu beauftragen, die während der Bauzeit die Baumschutzmaßnahmen überwacht und die Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchführt.
Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.
Die Baugrube im Wurzelbereich geschützter Bäume ist mit einem Senkrechverbau herzustellen. Zum Schutz und zur Regeneration des Wurzelwerks ist ein Wurzelvorhang von einer Fachfirma für Baumpflege anzulegen (§ 36 HmbVwVfG).

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 - 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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse