



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 - ###
E-Mail ###

GZ.: N/WBZ/02938/2021

Hamburg, den 1. Dezember 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
29.07.2021

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

418-007
1475, 1485, 1487, 1490 in der Gemarkung: Uhlenhorst

Neubau eines Büro- u. Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage

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).

Grundlage der Entscheidung



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
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 ist

- der Bebauungsplan Barmbek-Süd 24

mit den Festsetzungen:

GE IV, GRZ 0,6, GFZ 1,6, Baugrenzen

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Abweichung der Geschossigkeit am Winterhuder Weg 62-68 genehmigungsfähig?

Ja, der Überschreitung der Geschossigkeit wird zugestimmt. Siehe hierzu die Begründung der planungsrechtlichen Befreiung Nr. 12.1.

2. Ist die Überschreitung der Baugrenze am Winterhuder Weg 62-68 genehmigungsfähig?

Ja, jedoch soll es aus städtebaulicher Sicht nur einen einzigen Fassadenversprung geben. Siehe hierzu die Begründung der erteilten planungsrechtlichen Befreiung Nr. 12.2 bzw. der Ablehnung unter Nr 13.2.

3. Ist die Grundstückszufahrt am Winterhuder Weg 68 genehmigungsfähig? Die neue Grundstückszufahrt befindet sich im Bereich der Bestandszufahrt am Winterhuder Weg 68

Ja, es sind in dem nachfolgenden konzentrierten Baugenehmigungsverfahren jedoch verkehrliche Belange zu berücksichtigen. Gemäß den eingereichten Planunterlagen ist vorgesehen, eine neue Grundstückszufahrt im Bereich der Bestandszufahrt am Winterhuder Weg 68 (Flurstück 1475) als Anlieferzufahrt für den REWE-Markt im Erdgeschoss des geplanten Neubaus, welcher zudem über Büronutzung in den oberen Geschossen verfügt, zu nutzen. Die Überfahrt kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Grundsätzlich ist eine Sprunginsel mit einer Breite von 2,00m zwischen der Nachbarüberfahrt zu Flurstück 596 und der neu geplanten Überfahrt zu Flurstück 1475 sicherzustellen. Aufgrund der vielen unterschiedlichen Verkehre, welche über die Überfahrt in der Heinrich-Hertz-Straße abgewickelt werden sollen, und der fehlenden Angaben hinsichtlich Anzahl, Frequentierung und Größe der verschiedenen vorkommenden Fahrzeuge, sollte der Antragsteller zur besseren Beurteilung der verkehrlichen Situation im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Angaben zu Liefer- und Wirtschaftsverkehren (Verkehrskonzept bzw. verkehrstechnische Stellungnahme) vorlegen.

Im südlichen Bereich der Flurstücke 1475 und 1490 besteht gemäß Bebauungsplan Barmbek-Süd 24 eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche. Die Inanspruchnahme der gemäß geltendem Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche wird durch den Wegebaulastträger bei Hauptverkehrsstraßen (Behörde für Verkehr und Mobilitätswende) wie folgt beurteilt:

Der Winterhuder Weg hat in diesem Bereich vor dem geplanten Gebäude im Bestand mit 5,50m Breite einschl. Bauminzel, zu schmale Nebenflächen für den Fuß- und Radverkehr an einer Hauptverkehrsstraße mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss. Durch die Planausweisung im B-Plan Barmbek-Süd 24 können Erweiterungen gemäß Gelb-Ausweisung erst ein Stück nördlich der Einmündung erfolgen. Der Zugang für den REWE-Markt ist jedoch im Bereich der abweichend vom B-Plan vorgezogenen Gebäudekante auf Höhe der Eckbebauung vorgesehen.

Besonders hier ist mit erhöhten Publikumsverkehr zu rechnen. Aus diesem Grund empfehlen wir entweder die Verlegung des Eingangs für den REWE-Markt in Bereiche der zurückgesetzten Gebäudekante, wie auch im Bestand, um ausreichend Bewegungsfläche bereitstellen zu können oder die Zurücksetzung der Gebäudekante gemäß der Baugrenze im B-Plan.

Der Rückbau der vorhandenen Zufahrt am Winterhuder Weg wird begrüßt. Die geplante, vom Knotenpunkt entferntere, neue Überfahrt als reine Zufahrt (rechtsrein/rechtsaus) für die Anlieferung für den REWE-Markt, wie auch für die Handwerkerhöfe (Gewerbelofts) kann als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt werden. Bei der detaillierten Darstellung der geplanten Überfahrt ist die nachbarliche Überfahrt zur Tankstelle inkl. Sicherheitsraum und der vorhandene Straßenbaum zu beachten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Tiefgarage ausschließlich über die Überfahrt an der Heinrich-Hertz-Straße angefahren wird. Im Genehmigungsverfahren ist das der Nutzung entsprechende Verkehrsaufkommen darzustellen und die Abwickelbarkeit (Schleppkurven) nachzuweisen.

Im Sinne der Mobilitätswende ist mit der Bereitstellung von Stellplätzen maßvoll umzugehen, auch in Hinblick auf die künftige Haltestelle Beethovenstraße der U5-Trasse im Winterhuder Weg. Die Berücksichtigung von oberirdischen Stellplätzen für Lastenräder wird begrüßt.

Nachzuweisende Fahrradstellplätze können nicht auf ausgewiesener Straßenverkehrsfläche angeordnet werden. Fahrradstellplätze, welche darüber hinaus vorgesehen werden sollen, wären auf Widerruf genehmigungsfähig. Zur Freihaltung des 2,50m Streifens sollten sie auf Höhe der Pflanzinsel angeordnet werden. (Siehe Lageplanausschnitt mit skizzierten Änderungsvorschlägen) Die BVM empfiehlt die Ausgestaltung des Pflanzbeetes auch mit Sitzgelegenheiten, um insbesondere für den Fußverkehr eine gewisse Aufenthaltsqualität zu erhalten.

4. Ist der Einzelhandel in der vorgesehenen Größe Winterhuder Weg 62 genehmigungsfähig?

Ja. Die Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach dem B-Plan und im Weiteren sind das Gewerbeflächenkonzept, das Nahversorgungskonzept und die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zu berücksichtigen. Ein Nahversorger mit 1.200 m² VK-Fläche, einem heute üblichen Wert für einen Vollsortimenter, wird unter Beachtung des Planrechts und der weiteren, zuvor genannten Konzepte als genehmigungsfähig bewertet. Zudem ist der Standort als integrierter Standort mit umgebenden Wohnnutzungen in allen Richtungen anzusehen. Er liegt direkt an der Grenze zu Uhlenhorst, einem Stadtteil mit unterdurchschnittlicher Nahversorgungsausstattung.

5. Ist die Kubatur des Boardinghauses Heinrich-Hertz-Straße 111 genehmigungsfähig?

Ja.

**6. Ist die Nutzung als Boardinghaus genehmigungsfähig?
Der Entwurf sieht die Errichtung von 18 gewerblichen Boardinghaus-Appartements vor.**

Ja. Grundsätzlich sind Boardinghäuser als gewerbliche Nutzungen im ausgewiesenen GE-Gebiet zulässig. Eine Abgrenzung zur unzulässigen Wohnnutzung ist jedoch zwingend durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Dazu zählen die Begrenzung der Höchstanmietdauer auf max. 3 Monate und die zwingende Bereitstellung und Inkludierung von hotelähnlichen Serviceangeboten..

7. Ist die Grundstückszufahrt Heinrich-Hertz-Straße 109 genehmigungsfähig?

Die neue Grundstückszufahrt befindet sich im Bereich der Bestandszufahrt Heinrich-Hertz-Straße 109

Ja. Gemäß den eingereichten Planunterlagen ist vorgesehen, eine neue Grundstückszufahrt im Bereich der Bestandszufahrt Heinrich-Hertz-Straße 109 (Flurstück 1485) als Anlieferausfahrt für den REWE-Markt im Erdgeschoss des geplanten Neubaus zu nutzen. Außerdem sollen über diese Überfahrt die geplante Tiefgarage auf Privatgrund (Zu- und Abfahrt) und der Kundenparkplatz des REWE-Marktes (Zu- und Abfahrt) erschlossen werden. Weiterhin soll diese Überfahrt als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen (2. Rettungsweg Büro- und Boardinghouse). Die Überfahrt kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Grundsätzlich ist eine Sprunginsel mit einer Breite von 2,00m zwischen der Nachbarüberfahrt zu Flurstück 605 und der neu geplanten Überfahrt zu Flurstück 1485 sicherzustellen. Die genaue Ausgestaltung der Überfahrt wird erst im Folgeverfahren nach §62 HBauO geprüft. Der Fachbereich Tiefbau weist darauf hin, dass der Straßenbaum neben der Überfahrt im Winterhuder Weg ggf. durch die Überfahrt beeinträchtigt wird. Dies ist durch den Fachbereich Stadtgrün zu beurteilen.

8. Ist die Kubatur der Gewerbelofts Heinrich-Hertz-Straße 109 genehmigungsfähig?

Ja. Das dreigeschossige Hintergebäude mit dem Sheddach ist im Erdgeschoss grenzständig errichtet. Die Obergeschosse rücken zur besseren Belichtung ca. 2,80 m von der Grundstücksgrenze ab („Patio“). Da eine planungsrechtliche Festsetzung der Bauweise (§ 22BauNVO) unterblieben ist, gibt es hiergegen keine Bedenken, soweit brandschutzrechtliche Anforderungen eingehalten werden.

9. Ist die Überschreitung der GFZ auf dem Gesamtgrundstück genehmigungsfähig?

Nein in Bezug auf den vorliegenden Entwurf. Siehe hierzu die Begründung zu der abgelehnten Befreiung Nr. 13.3. Allerdings ist eine Überschreitung der GFZ bei einem überarbeiteten Entwurf, der städtebauliche und naturschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt, grundsätzlich vorstellbar.

10. Ist die Überschreitung der GRZ auf dem Gesamtgrundstück genehmigungsfähig?

Nein in Bezug auf den vorliegenden Entwurf. Siehe hierzu die Begründung zu der abgelehnten Befreiung Nr. 13.1. Allerdings ist eine Überschreitung der GRZ bei einem überarbeiteten Entwurf, der städtebauliche und naturschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt, grundsätzlich vorstellbar. Zur Kompensation der hohen Flächenversiegelung wäre eine Fassadenbegrünung an fensterlosen Fassaden (alle 2 m 1 Pflanze) vorzusehen. Diese Maßnahmen sind geeignet, aber auch erforderlich um den Eingriff auszugleichen.

11. Ist die Fällung der Bäume 1,2,3 genehmigungsfähig?

Ja. Die Bäume Nr. 01-04 (Sandbirke, Spitzahorn und Esche) unterliegen der Hamburger Baumschutzverordnung, Unter Ersatzaufgaben kann eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt werden. Der Ersatzbedarf wird vom Fachamt Stadtgrün im Folgeverfahren festgelegt und ist vollumfänglich in Form von Baum- und Heckenpflanzungen sowie einer Dachbegrünung auf dem Grundstück zu leisten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 12.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von IV um ein Vollgeschoss plus Staffel auf V + Stg. (§ 18 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung kann unter Auflagen erteilt werden. Städtebaulich zeigt sich die Überschreitung einfügungsverträglich. Die Neubebauung fügt sich in die heterogene Nachbarschaft ein und wird der Lage an dem sehr breiten Straßenraum des Winterhuder Wegs gerecht. Durch die Überschreitung wird der Straßenraum deutlich besser gefasst, als in der Bestandssituation, gleichwohl führt die Bebauung nicht zu Verschattungen, Engstellen oder unproportionale Maßstabssprüngen.

Bedingung

Die Staffel ist in einer städtebaulichen Betrachtung, aber auch mit Bezug zur hohen Überschreitung der GFZ gleichmäßig über die gesamte Gebäudelänge vom Winterhuder Weg zurückzusetzen.

- 12.2. für die Überschreitung der südwestlichen Baugrenze zum Winterhuder Weg um 6,93 m auf einer Breite von 13,15 m (§ 23 Abs. BauNO).

Begründung

Die Befreiung stellt sich als städtebaulich vertretbar dar und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der Anschluss an das angrenzende Bestandsgebäude wird befürwortet und stellt somit einen wünschenswerten Übergang dar. Die hierfür notwendige Überschreitung der Baugrenze wird als maßvoll und städtebaulich einfügungsverträglich beurteilt, zumal damit eine Vermittlung zwischen der Baufluchten der Nachbarbebauungen hergestellt werden kann.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 13.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,6 um 0,09 auf 0,69 (§ 19 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die GRZ ergibt sich aus dem vorliegenden Entwurf. Der Entwurf stellt sich aufgrund der versagten Baulinienüberschreitung (nachfolgender Punkt Nr. 13.2) in dieser Form als nicht genehmigungsfähig dar, insofern kann eine Befreiung für die GRZ, die auf diesen Entwurf fußt, an dieser Stelle nicht erteilt werden.

- 13.2. für die Überschreitung der südwestlichen Baugrenze zum Winterhuder Weg um 4,59 m auf einer Breite von 24,34 m

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere stellt sich ein mehrfacher straßenseitiger Versprung der Gebäudeflucht städtebaulich als nicht einfügungsverträglich dar und führt zu einer Verunklarung des Gebäudes. Anders als die genehmigungsfähige planungsrechtliche Befreiung 12.2, die einen Anschluss an die Bestandsbebauung herstellt, gibt es an dieser Stelle keine Notwendigkeit erneut deutlich die Baugrenze zu überschreiten. Auch führt diese weitere Überschreitung zu einer Erhöhung der GFZ und ist somit ebenso in Bezug zur planungsrechtlichen Befreiung abzulehnen.

- 13.3. für die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 1,6 um 0,64 auf 2,24 (§ 20 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die vorgelegte Planung führt zu einer zu deutlichen Abweichung vom Planrecht, daher ist die GFZ zu reduzieren und gleichzeitig städtebaulich die Bebauung zu optimieren. Zum Winterhuder Weg ist ein klarerer Baukörper unter Verringerung der GFZ zu entwickeln.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH