



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

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

GZ.: N/WBZ/00615/2017
Hamburg, den 17. April 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
24.02.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

407-046
1109 in der Gemarkung: Alsterdorf

Neubau Schwesternwohnheim mit ca. 70 WE und ergänzende Stadtteil- und sozialorientierten Nutzungen 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).

Der bereits erteilte Vorbescheid N/WBZ/00615/2017 vom 06.07.2017 und die zugehörigen Vorlagen werden hiermit ungültig!



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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Alsterdorf 13

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WA zw. IIg bzw. IIIg, Baufeldausweisung
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

16 / 1	Flurkartenauszug / Karte
16 / 15	Lageplan Baumbestand
16 / 39	Baumbestandsplan
16 / 56	Dachaufsicht
16 / 57	Modellfotos
16 / 58	Perspektive 1 / Eingangsportal
16 / 59	Perspektive 2 / Zugangsbereich
16 / 60	Perspektive 3 / Hofbereich
16 / 61	Perspektive 4 / Vogelflug
16 / 62	Perspektive 5 / Vogelflug
16 / 63	Perspektive 6 / Vogelflug
16 / 64	Perspektive 7 / Vogelflug
16 / 65	Dachaufsicht mit Überschreitung Baugrenzen

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Frage 1

Ist eine Überschreitung der GFZ von 1,0 auf 1,1 genehmigungsfähig?

Nein, da die beantragte Befreiung nicht erforderlich ist. Siehe Punkt 6.1.

2. Frage 2

Ist eine Befreiung vom Bebauungsplan in Bezug auf eine Überschreitung der Baugrenzen genehmigungsfähig?

Ja, siehe Punkt 5.3 bis 5.7.

3. Frage 3

Ist eine Befreiung vom Bebauungsplan von der in Teilbereichen vorgegebenen zwingenden Zweigeschossigkeit genehmigungsfähig?

Ja, siehe Punkt 5.1.

4. Frage 4

Sind die in den Planunterlagen dargestellten Eingriffe in den Baumbestand genehmigungsfähig?

Ja, mit Auflagen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand werden die Bäume auf der Nord-, Ost- und Südseite vollständig erhalten. Fällungen von 9 Bäumen (Nr. 6, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26), davon 5 als wertvoll eingestuft, sind v.a. für den Neubau im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage erforderlich. Hierfür kann eine Ausnahmegenehmigung unter Auflagen in Aussicht gestellt werden. Es sind entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich.

Die Entnahme von ca. 8-9m Hecke im neuen Eingangsbereich ist in diesem Umfang nicht nachvollziehbar und nicht genehmigungsfähig. Dieser Durchbruch ist deutlich auf das erforderliche Mindestmaß verkleinern.

Hinweise zum Baumschutz

Das geplante nördliche Gebäude hat ausreichend Abstand zur Kronentraufe der erhaltenswerten Bäume Nr. 45, 46 (Grenz-/ Nachbarbäume) und Nr. 49, eine offene Baugrube ist jedoch in diesem Bereich nicht möglich. Hier muss mit einem geeigneten Verbau gearbeitet werden.

Der östliche Gebäudeteil orientiert sich mit seiner Lage am Bestand, so dass hier keine Beeinträchtigungen des wertvollen Baumbestandes (Nr. 33, 34, 35 und 36) zu erwarten sind. Auch hier kann jedoch nicht mit einer abgeöschten Baugrube gearbeitet werden.

Die erhaltenswerte Birke im Süden (Nr. 25) wird durch das geplante Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt, auch hier ist eine offene Baugrube jedoch nicht möglich.

Sämtliche Erd- und Verbauarbeiten im Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume sind von einem anerkannten Baumsachverständigen zu begleiten. Eventuell sind bei weiterer Konkretisierung der Planung Wurzelsuchgräben erforderlich.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der Zahl der zwingend einzuhaltenden Vollgeschosse von 2 um 1 auf 3 Vollgeschosse in Teilbereichen abweichend vom Bebauungsplan Alsterdorf 13

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, da die Begründung aus der Entscheidung der Bauko zum Vorbescheid auf Grund der Umplanung und der berücksichtigten Rahmenbedingungen weiter gilt. (Die Nachbarn sind nicht beeinträchtigt, da die Ausrichtung der nördlich angrenzenden Gebäude westlich und östlich orientiert ist).

- 5.2. für das Errichten eines Gebäudes (Haus 1) auf gemäß Bebauungsplan Alsterdorf 13 als nicht überbaubare Grundstücksfläche und als Fläche für Stellplätze oder Garagen ausgewiesenen Bereichs
- 5.3. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 2,90m auf der Südseite mit Haus 2 (I)
- 5.4. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 1,55m auf der Westseite mit Haus 2 (II).

- 5.5. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 4,35m auf der Süd-Westseite mit Haus 2 (III).
- 5.6. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 2,10m auf der Westseite mit Haus 2 (IV).
- 5.7. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 3,50m auf der Nordseite mit Haus 2 (V).

Bedingungen Punkte 5.2 bis 5.7

Die Befreiungen unter Punkt 5.2 bis 5.7 werden erteilt, unter den Bedingungen, dass als Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktion durch die Errichtung eines Gebäudes auf nicht überbaubarer Fläche die Gebäude extensiv mit mind. 12 cm Schichtstärke begrünt werden und die notwendigen Stellplätze auf der gem. B-Plan vorgesehenen Fläche nachgewiesen werden damit nicht weitere Grünfläche versiegelt wird.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0 um 0,1 auf 1,1

Begründung

Die beantragte Befreiung ist nicht erforderlich, da im Bebauungsplan Alsterdorf 13 keine GFZ ausgewiesen ist und somit auch keine Überschreitung beantragt oder genehmigt werden kann.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse