



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung
WBZ 2

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz2@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/09358/2020
Hamburg, den 4. April 2024

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
06.07.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

526-256
4384, 6863, 4383 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Abriss v. 30 Garagen u. 17 Stellplätzen, Errichtung einer viergeschossigen Gebäudezeile (ca. 40 WE)

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Rahlstedt 3

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Private Grünfläche
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigelegten Vorlagen Nummer

11 / 39 Ausschnitt Lageplan V1
11 / 44 Mobilitätskonzept

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das geplante Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen in der dargestellten Kubatur (Länge, Tiefe, Höhe) sowie Lage auf dem Grundstück unter den nachstehenden Anmerkungen genehmigungsfähig?**

Ja, siehe Ziffer 9.1

2. **Ist die Variante 1 oder die Variante 2 genehmigungsfähig?**

Anmerkung / Hinweis / Voraussetzung / Bedingung:

Der zweite Rettungsweg soll bei dem geplanten Wohngebäude baulich erfolgen (Sicherheitstreppe mit außenliegendem Fluchtbalkon). Im Rahmen der Bauantragsplanung wird zudem nachgewiesen, dass das geplante Wohngebäude inkl. der Nebenanlagen keine Auswirkungen auf die Rettungswege für die umliegenden Bestandsgebäude hat bzw. diese weiterhin gesichert werden.

Die gem. § 10 HBauO erforderlichen Kinderspielfläche werden im Rahmen der Bauantragsplanung nachgewiesen. Es sind ausreichend Fläche im unmittelbaren Umfeld des geplanten Wohngebäudes vorhanden.

Variante 1, der Plan liegt der Genehmigung bei.

Zu den Rettungswegen kann aktuell keine Aussage getroffen werden. Hierzu sind im Antragsverfahren die notwendigen Grundrisspläne einzureichen, um eine Prüfung der Rettungswege bzw. des Brandschutzes zu ermöglichen.

(Hinweis: Die Pläne werden nicht gestempelt, da ein Vorbescheid nur der Zulassung der eingereichten Fragen und Befreiungen dient)

Bedingung: Feuerwehrflächen für Bestandsgebäude müssen erhalten bleiben.

3. **Wird dem ersatzlosen Rückbau von 30 Garagen und ca.17 Stellplätzen (in Summe ca. 47 Stellplätze) zustimmen? der Stellplätze und Garagen unter den nachstehenden Bedingungen zugestimmt?**

Die generelle Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungsbauvorhaben ist mit Änderung der Hamburgischen Bauordnung im Jahr 2014 aufgehoben worden. Gemäß § 48 Abs. 1a HBauO gilt die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht für Wohnungen oder Wohnheime. Stattdessen entscheidet die Bauherrin oder der Bauherr in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen in angemessenem Umfang. Dabei sind die örtlichen Verkehrsverhältnisse sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen und zu erwägen, inwieweit vorhabenspezifische Maßnahmen zur Vermeidung von motorisierten Individualverkehr vorgesehen werden können. Insbesondere bei Nachverdichtungen in bestehenden Wohnquartieren mit hohem Parkdruck im Bereich der öffentlichen Wege obliegt es den Bauherinnen und Bauherren gemäß § 48 Abs. 1a HBauO, sich mit dem Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohnenden auseinanderzusetzen und in eigener Verantwortung geeignete Mobilitätsmaßnahmen vorzusehen.

Folgendes Konzept wurde seitens des Bauherrn eingereicht:

Im Quartier gibt es einen Bestands-Stellplatzschlüssel von 0,46.

(552 Stpl zu 1203 Wohnungen)

Dieser wird nach Ausführung der drei Baumaßnahmen an der Kielkoppelstraße 55, Sorenkoppel und Schwarzenbeker Ring 44 auf 0,38 sinken.

(492 Stpl zu 1292 Wohnungen)

Die Maßnahmen und Argumentation zur Kompensation der auf dem vorliegenden Grundstück wegfallenden 47 Garagen/Stellplätze sehen folgendermaßen aus:

- Die Zahl der nachzuweisenden Fahrrad – und Lastenradstellplätze soll gemäß Bauprüfdienst in Bezug auf die neue herzustellenden Wohnungen des geplanten MFH vollumfänglich hergestellt werden. Anzahl, Lage und Ausstattung der zu errichtenden Fahrrad- und Lastenradstellplätze werde im Rahmen der Genehmigungsplanung aufgezeigt.
- Von den 47 Stellplätzen, die zurückgebaut werden, seien 18 nicht vermietet.
- Im Umfeld des geplanten Mehrfamilienhauses befänden sich ebenfalls Stellplatzanlagen, auf denen 51 nicht vermietete Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen. Diese sollen gemäß Konzept vorrangig als Kompensation der entfallenen Stellplätze und Garagen genutzt werden.

4. **Gibt es Auflagen und Bedingungen für den ersatzlosen Entfall der ca. 47 Stellplätze bzw. generell zum ruhenden Verkehr?**

Anmerkung/Hinweis: Derzeit bestehen insgesamt 47 Kfz-Stellplätze auf der Stellplatzanlage (30 Garagen sowie ca. 17 offene Stellplätze). Die Gargen- und Stellplatzanlage ist planungsrechtlich nicht gesichert bzw. als solche an dieser Stelle nicht festgesetzt.

Siehe Antwort zu Frage Nr. 3

5. **Wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes mit 4 Vollgeschossen auf "privater Grünfläche" grundsätzlich in Aussicht gestellt?**

Ja, siehe Ziffer 9.1

6. **Werden die für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes erforderlichen Fällungen der Bäume grundsätzlich in Aussicht gestellt?**
Bei Variante 1 bedarf es voraussichtlich der Fällung der Bäume Nr. a13 a17 sowie a20,a21 und a23
Bei Variante 2 bedarf es voraussichtlich der Fällung der Bäume Nr. a11-a17 sowie a20, a21 und a23.

Eine Ausnahmegenehmigung zur baubedingten Fällung der Gehölze (a11, a14, a15 und a16 vgl. Anlage 11/21) wird unter Auflagen in Aussicht gestellt.

Die Bäume a12 und a13 sind bei Baubehinderung fachlich qualifiziert an eine geeignete Stelle auf dem Grundstück umzupflanzen.

Die Gehölzgruppe (a17, a20, a21 und a23) sind zu erhalten. Der Gebäudekörper ist am Erhalt dieser Bäume auszurichten. Zwischen Kronentraufe und Gebäude ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuplanen.

Alle Eingriffe nach Hamburger BaumschutzVO, bzw. Bundesnaturschutzgesetz sind genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mit dem verbindlichen Bauantrag zu stellen. Die Freiflächenqualität und Begrünung ist zu gewährleisten. Es sind Erhaltungs-/Ersatz-/Begrünungsmaßnahmen erforderlich.

Die prägenden und vitalen Bäume (die nicht zur Fällung vorgesehen sind) sind vollständig zu erhalten. Die Planung der Baustelleneinrichtung ist daran auszurichten. Dabei sind Eingriffe in die Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5m) zu erhaltender Bäume zu vermeiden.

Für zu erhaltende Gehölze ist ein Baumschutzplan fachlich qualifiziert zu erarbeiten und baumgutachterlich (Fachplaner/-in mit nachweislichem Sachverstand (z.B. ö.b.v. Baumgutachter/-in) bestätigt einzureichen. Die baumverträgliche Machbarkeit ist nachzuweisen.

Hinweis: Für eine naturschutzfachliche Prüfung von Anträgen auf Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Unterlagen erforderlich:

Die Punkte A bis C sind von dem Bauantragstellenden durch einen von ihm beauftragten Fachplaner mit nachweislichem Sachverstand (z.B. ö.b.v. Baumgutachter) zu erbringen.

A) Qualifizierter Gehölzbestandsplan:

Im Maßstab 1:200, einschließlich: Überlagerung der aktuellen beantragten Planung mit dem Gehölzbestand. Darstellung der vorhandenen Bäume und Hecken mit Stammdurchmessern und Kronendurchmessern in realer Ausdehnung, Baumart, Gehölznummerierung analog zur Nummerierung der Baumbewertung (vgl. Punkt C. des BUE-Modells). Darstellung der zu fällenden und der zu erhaltenden Bäume mit Bezug auf die eingereichte Planung. Prüfung und Nachweis der unvermeidbaren Baubehinderung (einschl. ggf. erforderlicher Gebäudeschnitte, -ansichten etc.).

Sämtliche erforderliche Baumpflegemaßnahmen, Rückschnittmaßnahmen, Fällungen sind schriftlich mit dem Bauantrag zu beantragen und im Einzelnen fachlich qualifiziert und nachvollziehbar zu begründen. D.h. zu jedem beantragten Gehölz ist eine Begründung zu nennen. Ggf. sind baumpflegerische, bzw. baumerhaltende Maßnahmen möglich (vgl. auch Punkt B). Erforderliche Baumschutzmaßnahmen sind baumgutachterlich zu entwickeln und schriftlich zu benennen.

B) Baumgutachterliche Stellungnahme - Baumschutz:

Baumgutachterliche Machbarkeitsstudie, bzw. Eingriffsbewertung der Maßnahme.

Eine Bebauung ist grundsätzlich an dem geschützten und erhaltungswürdigen Gehölzbestand auszurichten.

Nachvollziehbare Begründung sämtlicher Baumpflegemaßnahmen, Rückschnittmaßnahmen und Fällungen. D.h. zu jedem zur Fällung beantragten Baum ist eine Begründung zu nennen. Ggf. sind baumpflegerische, bzw. baumerhaltende Maßnahmen möglich, zu entwickeln und ebenfalls zu benennen. Dies betrifft die Ver- und Entsiegelungsarbeiten, den Gebäudebau inkl. Arbeitsräume (zu beachten: Tiefgaragen- / Kelleraußenkanten, Verbau, etc.), Tiefbau und den Außenanlagenbau im geschützten Baumumfeld.

Die prägenden und vitalen Bäume (die nicht zur Fällung vorgesehen sind) sind vollständig zu erhalten. Die Planung der Baustelleneinrichtung ist daran auszurichten. Dabei sind Eingriffe in die Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5m) zu erhaltender Bäume zu vermeiden.

Für zu erhaltende Gehölze ist ein Baumschutzplan fachlich qualifiziert zu erarbeiten und baumgutachterlich bestätigt einzureichen. Auch ggf. betroffener Nachbarbaumbestand ist zu berücksichtigen. Die Bedingungen des Baumschutzes sind darzustellen (z.B. ortsfeste Baumschutzzäune, Tabuzonen für Fahr- und Lagerflächen, Wurzelsuchgräben, Wurzelschutzhänge, Stammschutz, Stahlplatten als Wurzelschutz u.a.). Eine Begleitung durch einen Baumsachverständigen während der gesamten Bauzeit als Fachbauleitung für den Baumschutz ist i.d.R. erforderlich.

C) Ersatzwertberechnung:

Erstellung einer Ausgleichsbilanzierung, d.h. Wertermittlung der zu rodenden Gehölze auf der Grundlage des BUE-Modells." (Erfassungsbogen zur Ersatzberechnung, siehe Vorlage im Anhang). Der ermittelte Ersatzbedarf ist mit dem Fällantrag einzureichen. Mögliche Ersatzpflanzungen, gemäß Freiflächenplan, werden abschließend mit einer ggf. erforderlichen Ausgleichszahlung bilanziert.

D) Freiflächenplan

Begrünungs- und Ersatzmaßnahmen sind über einen qualifizierten Freiflächenplan im Maßstab M: 1:200 darzustellen. Dieser ist durch einen Fachplaner (z.B. Landschaftsarchitekt), zu erstellen. Darin sind die vorgesehenen Ersatzpflanzungen unter Angabe von Arten und Pflanzqualitäten darzulegen. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen (u.a. sind ausreichende Pflanzräume für die Wurzel- und Kronenbildung erforderlich). Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Verwendung von einheimischen mittel- bzw. großkronigen Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm STU 18-20 cm. Ersatzbaumpflanzungen sind deutlich zu kennzeichnen (Berücksichtigung im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung).

Neben Ersatzbäumen ist das Grundstück in jedem Fall (wo nicht vorhanden) mit heimischen Sträuchern, in freiwachsender oder geschnittener Form, einzugrünen. Gerodete Hecken sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 7.1. für die Befreiung von der zulässigen Art der baulichen Nutzung i.V.m. § 2 Nr. 5 des Gesetzes des B-Planes - "Private Grünfläche" zur reinen Wohnnutzung

Begründung

Die Planungsrechtliche Befreiung zu 1.1. nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung i.V.m. § 2 Nr. 5 des Gesetzes des B-Planes - "Private Grünfläche" zur reinen Wohnnutzung wird nach Ausüben des Ermessens erteilt bzw. in Aussicht gestellt, unter der Bedingung, dass betreffend Baugestaltung, Folgebedarfe, Baulastumschreibung und Freiflächengestaltung vor dem Einreichen des Bauantrags seitens des Antragstellers Abstimmungen mit der Stadtplanung und WBZ durchzuführen sind. Hierzu sind im Genehmigungsverfahren entsprechende Planungen/Anträge einzureichen.

Das Gebäude ist grundsätzlich mit seiner beantragten Lage und Kubatur (Geschossigkeit) städtebaulich vertretbar. Das Wohngebäude fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein und bildet eine Ergänzung zum Bestand. Die Schaffung von günstigem Wohnraum dient dem Allgemeinwohl. Das großzügige Verhältnis von Freiflächen zu bebautem Raum ändert sich nur geringfügig. In der näheren Umgebung bereits vergleichbare Gebäudehöhen vorhanden sind und das Vorhaben eine Fortführung der bestehenden Zeilenbauten hin zum Kirchengrundstück darstellt. Auch das Maß der baulichen Nutzung ist verträglich. Das Vorhaben fügt sich dahingehend in die Eigenart der umliegenden Umgebung ein.

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse