



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail [baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/03801/2015  
Hamburg, den 30. September 2016

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	24.11.2015
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	124-002
Flurstücke	1462, 1723

### Neubau eines Wohnkomplexes mit 69 geförderten Familienwohnungen (1./2. Förderweg)

#### 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:  
Mo, Di, Do  
von 09:00 bis 15:00 Uhr  
Mi - geschlossen  
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr  
Bauberatung findet nur nach  
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Durchführungsplan 33

mit den Festsetzungen: W 4g, max. 11,00 m (Hammer Baum), max. 10,00 m (Richtung  
Parkfläche), Baulinien  
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 10	Freiflächenplan
0 / 11	Fällplan
0 / 16	Baumgutachterliche Bestandsaufnahme vom 02.10.15
0 / 17	Baubeschreibung (Bauvorbescheid) vom 13.11.15
0 / 19	Schnitt A-A / Schnitt B-B; Plan-Nr.: 1513-HAM-15-12-16-SCH-A; 1:100
0 / 21	Ergänzende Baubeschreibung/Flurstücke u. Übersichtsskizze
0 / 23	Lageplan Abbruch; 1:200; Plan 1513-HAM_03_-_LPA_-
0 / 24	Lageplan Neubau/Abbruch; 1:200; Plan 1513-HAM_03_-_LPNA_-
0 / 25	Lageplan Neubau; 1:200; Plan 1513-HAM_03_-_LPN_-
0 / 26	Feuerwehraufstellflächen; 1:200; Plan 1513-HAM_03_-_LPF_-
0 / 28	Nachweis notw. Wegfall Parkplätze

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse (Gesamtzahl 4) aus dem Durchführungsplan 33 um ein Vollgeschoss (Gesamtzahl 5) am Grevenweg zugestimmt?**

### Antwort

Die notwendige planungsrechtliche Befreiung wird unter bestimmten Bedingungen erteilt. (siehe Ziffer 10.1)

2. **Wird der Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse (Gesamtzahl 4) aus dem Durchführungsplan 33 um zwei Vollgeschosse (Gesamtzahl 6) am Grevenweg zugestimmt?**

### Antwort

Die notwendige planungsrechtliche Befreiung wird unter bestimmten Bedingungen erteilt. (siehe Ziffer 10.2)

3. **Wird der Nutzungsänderung und Überbauung der im Durchführungsplan 33 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flurstücksfläche 1465 mit Wohnnutzung zugestimmt?**

### Antwort

Die notwendige planungsrechtliche Befreiung wird unter bestimmten Bedingungen erteilt. (siehe Ziffer 10.8)

4. **Wird der Nutzungsänderung der im Durchführungsplan 33 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche nördlich der Flurstücke 1462**

**und 559 (Flurstück 1291) als Grünfläche und Feuerwehraufstellfläche zugestimmt?**

**Antwort**

Das Nutzen der öffentlichen Wegefläche für Rettungs- und Löscharbeiten der Feuerwehr kann unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Es muss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg geschlossen werden. Dieser Vertrag ist zwingende Voraussetzung für eine spätere Baugenehmigung.

(Siehe auch Bedingungen für die Erteilung der Befreiungen unter Ziffer 10.1)

Die Erweiterung des Grundstückes zur Schaffung einer Vorgartenzone und zur Herstellung der Zuwegung ist nur durch einen Zukauf der entsprechenden Fläche möglich. Der Zukauf muss im Zuge des Hauptgenehmigungsverfahrens erfolgen und ist Bedingung für die Erteilung der Befreiungen.

(Siehe auch Bedingungen für die Erteilung der Befreiungen unter Ziffer 10.1)

5. **Wird der Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen aus dem Durchführungsplan 33 zugestimmt? Die Überschreitung beträgt gem. Vorlage Nr. 25 entlang der nördlichen Zeile ca. 5,0 m nach Norden und ca. 9,00 m nach Westen, entlang der westlichen Baulinie der Gebäude am Hammer Baum 1,0 m am Grevenweg als neues Baufenster von 11,50 m bzw. 12,20 m Tiefe in Ost-West Richtung sowie 29,0 m Tiefe in Nord-Südrichtung**

**Antwort**

Die notwendigen planungsrechtlichen Befreiungen werden unter bestimmten Bedingungen erteilt (siehe Ziffer 10.4-10.5).

6. **Wird der Fällung der im Fällplan dargestellten Bäume im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung und etwaigen Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt?**

**Antwort**

Grundsätzlich bestehen seitens des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Fällungen von 16 Bäumen auf Privatgrund (siehe 12 Bäume aus Gutachten der Fa. Thomsen + 4 Bäume östlich Gebäude E aus Fällplan vom Büro Schoppe + Partner – Blattnummer 6\_1\_O1261) können im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung allerdings nur teilweise in Aussicht gestellt werden. Eine Fällgenehmigung für 2 Nelken-Kirschen (Baumnr. 1 + 2 lt. Baumgutachterliche Bestandsaufnahme der Fa. Thomsen) wird nicht in Aussicht gestellt. Für die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist eine Fällung der beiden Bäume nicht notwendig.

Detaillierte Einzelheiten werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Im Genehmigungsverfahren ist sowohl ein detaillierter Fällantrag als auch ein qualifizierter Freiflächenplan mit Darstellung der vorhandenen und geplanten Pflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken) einzureichen. Für die Ermittlung des erforderlichen Ersatzes ist der Zustand bzw. die Bewertung der Bäume nach den Arbeitshinweisen zum Vollzug der Hamburger Baumschutz-verordnung (Stand 15.01.2015, diese Unterlagen können in der Naturschutzabteilung angefordert werden) durchzuführen.

Generell sind Baum-/ Heckenrodungen auf dem betroffenen Grundstück auszugleichen.

Es ist nicht möglich Baumfällungen lediglich durch Heckenpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen zu ersetzen. Dementsprechend sind neben Heckenpflanzungen ebenfalls Hochstamm Pflanzungen einzuplanen.

Für die Baumfällungen auf öffentlichem Grund ist ein Wertausgleich durchzuführen.

**Siehe hierzu auch Bedingungen zur Erteilung der Befreiungen unter Ziffer 10.1**

**7. Wird der Anordnung der dargestellten Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten zugestimmt?**

**Antwort**

Für die Herstellung der Feuerwehraufstellflächen auf der öffentlichen Straßenfläche ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg zu schließen.

Für die zu fällenden Bäume auf öffentlichem Grund ist ein Wertausgleich durchzuführen (siehe Bedingungen zu den Befreiungsentscheidungen unter Ziffer 10.1)

Die Flächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ausgeführt werden, inklusive der erforderlichen Übergangsbereiche. Sie müssen jederzeit uneingeschränkt für die Feuerwehr nutzbar sein und dauerhaft gekennzeichnet werden.

Die Ausgestaltung der Feuerwehr-Überfahrt ist im Hauptgenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Belange der zuständigen Dienststellen (Management öffentlichen Raumes, Straßenverkehrsbehörde) zu klären.

Der Lageplan ist zu überarbeiten, die öffentlichen Parkplätze sind zum Teil nicht richtig dargestellt, es sind Parkflächen in Schrägaufstellung dargestellt, in der Realität parken die Autos aber in Senkrechtaufstellung.

Durch die Herstellung der Feuerwehraufstellflächen müssen mehrere Stellplätze auf öffentlichem Grund entfallen. Die Zahl ist auf das notwendige Mindest- Maß zu beschränken. In der Tiefgarage sind mind. drei Behindertenstellplätze herzustellen.

**8. Wird der dargestellten Neuordnung der Freiflächen zugestimmt?**

**Antwort**

Es muss eine Grundstücksneubildung erfolgen. Des Weiteren muss zur Herstellung einer Vorgartenzone und zur Sicherstellung der Zuwegung zu den Häusern am Hammer Baum das entsprechende Grundstücksteil hinzugekauft werden.

Die Nutzung der öffentlichen Wegefläche (Flurstück 1291) zur Herstellung der Feuerwehraufstellflächen ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

**Siehe Bedingungen zur Erteilung der Befreiungen unter Ziffer 10.1**

9. **Wird dem dargestellten Fassadenkonzept hinsichtlich Material und Aufteilung der Flächen zugestimmt?**

**Antwort**

Dem derzeitigen Konzept wird nicht zugestimmt.

Die Anschlüsse an den Bestand im Grevenweg und Hammer Baum, insbesondere im Bereich der Dächer, müssen weiter ausdetailliert werden, die gestalterische Einfügung in den Bestand muss dargelegt werden.

Die Gestaltung, hierzu gehören die Fassadengestaltung aber auch die Baukörpergliederung sowie die Dachgestaltung, ist Gegenstand des Hauptgenehmigungsverfahrens und ist mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sowie mit dem Oberbaudirektor abzustimmen.

**Siehe hierzu auch Bedingungen zur Erteilung der Befreiungen unter Ziffer 10.1**

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 10.1. für das Überschreiten der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 um 1 auf 5 Vollgeschosse am Grevenweg (§ 11BPVO)

**Bedingungen für die Erteilung der Befreiungen unter Ziffer 10.1-10.8:**

- Für das Nutzen der öffentlichen Wegefläche (Hammer Baum, Parkseite), Flurstück 1291, nördlich der Flurstücke 1462 und 559 ist zur Sicherstellung des Einsatzes von Rettungs- und Löschgeräten der Feuerwehr ein Umbau der öffentlichen Wegeflächen notwendig. Der Antragsteller übernimmt hierbei eine Patenschaft für die öffentliche Fläche und ist für die Unterhaltung dieser Fläche verantwortlich. Hierzu muss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), zuständige Dienststelle Fachamt Management des öffentlichen Raumes M/MR 31 geschlossen werden. Dieser ist dem Fachamt Bauprüfung im Hauptgenehmigungsverfahren vorzulegen. Der Vertrag ist eine **zwingende Voraussetzung für eine spätere Baugenehmigung**.
- Die Erweiterung des Grundstückes zum Hammer Baum, Parkseite, zur Schaffung einer Vorgartenzone und zur Sicherstellung der Zuwegung der Wohnungen im Hammer Baum (Nordseite) ist nur durch einen Zukauf der Flächen möglich. Der **Zukauf ist Bedingung für die Erteilung der Befreiungen** und muss im Zuge des Hauptgenehmigungsverfahrens erfolgen. Die endgültige Entscheidung bleibt dem Hauptgenehmigungsverfahren vorbehalten.
- Das Vorhaben ist als zu 100 % als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (1. und 2. Förderweg) zu errichten.
- Baumfällungen / Ersatzpflanzungen: Eine Fällung der 16 Bäume auf Privatgrund kann nur teilweise in Aussicht gestellt werden. (siehe hierzu auch Ziffer 6 des Vorbescheids). Die Entscheidung über das Fällen der Bäume sowie über die Art und Anzahl der Ersatzpflanzungen kann erst im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

Der Nachweis der geplanten Ersatzpflanzungen ist als Bauvorlage dem Bauantrag beizufügen (§ 18 (4) BauVorlVO).  
Die im Hauptgenehmigungsverfahren geforderten Ersatzpflanzungen sind vor Inbetriebnahme des Gebäudes herzustellen.

- Kinderspielflächen: Die Bäume im Hofbereich sind zu erhalten und in die Kinderspielflächen zu integrieren.  
Es ist ein qualifizierter Freiflächenplan als Bauvorlage im Hauptgenehmigungsverfahren einzureichen und mit den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung sowie Management öffentlichen Raumes abzustimmen.  
Es sind hochwertige Kinderspielflächen nachzuweisen. Die Auswahl der Spielgeräte muss eine Vielfalt an Bewegungserlebnissen und Spielmöglichkeiten bieten. Im Plan sind weiterhin Angaben zu Pflanzarten und -qualitäten sowie zur Oberflächenbeschaffenheit erforderlich. Über der Tiefgarage sind folgende Überdeckungsstärken mit durchwurzelbarem Substrat vorzusehen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in den Plänen nachzuweisen: Bäume mind. 100 cm, Hecken, größere Sträucher und kleine Bäume mind. 70 cm, Bodendecker, Stauden, Gräser, Rasen, Sand und Rindenmulch mind. 40 cm (siehe hierzu auch Ziffer 6 des Vorbescheids).
- Baumfällungen auf öffentlichem Grund:  
Der Wertausgleich für die entfallenden 11 Straßenbäume sowie für die zu rodende Strauchfläche ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der zuständigen Dienststelle (Management des öffentlichen Raumes) abzustimmen. Die Verpflichtung für die Ersatzpflanzungen muss vor Erteilung der Genehmigung erfolgen.
- Fassadengestaltung:  
Die Fassadengestaltung ist nicht Gegenstand des Vorbescheids. Die endgültige Gestaltung bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. Entsprechende Unterlagen sind als Bauvorlage im Hauptgenehmigungsverfahren einzureichen und mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und dem Oberbaudirektor abzustimmen.
- Zur Schaffung eines Baugrundstückes für die geplante Bebauung muss eine Grundstücksneubildung erfolgen. Die einzelnen Flurstücke müssen hierzu auf einem Grundbuchblatt eingetragen werden.

- 10.2. für das Überschreiten der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 um 2 auf 6 Vollgeschosse im nordwestlichen Eckbereich am Grevenweg (§11 BPVO)

**Bedingung**

siehe Bedingungen zur Erteilung der Befreiungen, aufgeführt unter Ziffer 10.1

- 10.3. für das Überschreiten der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 um 2 auf 6 Vollgeschosse im nördlichen Eckbereich am Hammer Baum sowie im Hammer Baum (§11 BPVO)

**Bedingung**

siehe Bedingungen zur Erteilung der Befreiungen, aufgeführt unter Ziffer 10.1

- 10.4. für die Überschreitung der vorderen Baulinie um 5 m auf einer Länge von 41,20 m (§ 13 BPVO)

**Bedingung**

siehe Bedingungen zur Erteilung der Befreiungen, aufgeführt unter Ziffer 10.1

- 10.5. für das Überschreiten der seitlichen Baulinie um 9,00 m im Eckbereich zum Grevenweg nach Westen und für das Bebauen auf der nicht bebaubaren Fläche mit dem 6-geschossigen Gebäudeteil (§ 13 BPVO)

**Bedingung**

siehe Bedingungen zur Erteilung der Befreiungen, aufgeführt unter Ziffer 10.1

- 10.6. für das Bebauen der nicht bebaubaren Fläche mit dem 5-geschossigen Wohngebäude im Bereich Grevenweg mit einer Bautiefe von bis zu 12,20 m und für das Überschreiten der seitlichen Baulinie nach Norden um bis zu 11,80 m (§ 13 BPVO)

**Bedingung**

siehe Bedingungen zur Erteilung der Befreiungen unter Ziffer 10.1

- 10.7. für das Überschreiten der hinteren Baulinie um ca. 70 cm mit dem 6-geschossigen Baukörper im Hammer Baum auf einer Länge von insgesamt 31,00 m (15,00 m und 16,00 m) (§ 13 BPVO)

**Bedingung**

siehe Bedingungen zur Erteilung der Befreiungen, aufgeführt unter Ziffer 10.1

- 10.8. für die Bebauung eines Teilbereichs in Form eines Dreiecks von rd. 1,00 qm der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche im Bereich des Flurstückes 1465 mit dem 6-geschossigen Wohngebäude (§ 13 BPVO)

**Bedingung**

Es dürfen keine verkehrlichen Belange der Erteilung der Befreiung entgegen stehen. Die entsprechenden Flächen müssen von der FHH angekauft werden.

Siehe auch weitere Bedingungen zur Erteilung der Befreiungen, aufgeführt unter Ziffer 10.1

### **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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse