



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

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

GZ.: M/BP/01961/2016
Hamburg, den 20. Februar 2017

Verfahren
Eingang
Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
24.06.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

130-206
1497 in der Gemarkung: Horn Geest

Abbruch einer Stellplatzanlage. Errichtung eines Wohnhauses mit 24 Wohneinheiten

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 Termin-
vereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Billstedt 19

mit den Festsetzungen: WR IVg; Bauzgrenzen, ST
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 7 Lageplan / Stellplätze

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird dem Abbruch der bestehenden Garagen zugestimmt?**

Ja.

2. **Wird dem Entfall der Stellplätze auf der Flur 1497 zugestimmt?**

Ja.

3. **Wird der Lage und Ausrichtung sowie Kubatur und Typologie des geplanten Wohngebäudes auf der Flur 1497 zugestimmt?**

Einem maximal viergeschossigen Wohngebäude ohne Staffelgeschoss wird zugestimmt. Einer fünfgeschossigen Variante wird hingegen nicht zugestimmt. Sie würde sich hinsichtlich der Gebäudehöhe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ist somit städtebaulich nicht vertretbar.

4. **Wird der Errichtung der Anzahl von ca. 24 WE zugestimmt?**

Ja.

5. **Wird der dargestellten Geschossigkeit des geplanten Wohngebäudes auf Flur 1497 (4 Vollgeschosse) zugestimmt?**

Es wird einem Gebäude mit vier Vollgeschossen, jedoch ohne Staffelgeschoss, zugestimmt.

6. **Ist für die Herstellung weiterer Wohnfläche oberhalb des letzten Vollgeschosses (aktuell 4 Vollgeschosse, auf der Flur 1497) über alles oder in Teilbereichen jeweils ein weiteres Vollgeschoss (dann 5 Vollgeschosse) anstelle eines Staffelgeschosses genehmigungsfähig?**

Nein, sowohl für eine fünfgeschossige Bauweise als auch für ein viergeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss wird eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt. Die Gebäudehöhen fügen sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und sind daher städtebaulich nicht vertretbar.

7. Wird der für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes sowie der Zuwegung erforderlichen Baumfällungen unter Erteilung von Ersatz- und / oder Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur 1497 zugestimmt?

Für die Fällung der Bäume Nr. 101, 102, 105, 106 und G101 wird eine Ausnahme-genehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt. Für die Bäume Nr. 103 und 104 kann eine Genehmigung vorerst nicht in Aussicht gestellt werden. Hier ist zu prüfen, ob die erhaltenswürdige Eiche (103) und der Silber-Ahorn (104) durch Umplanungen erhalten werden können.

Sofern es nachfolgend zu einem Genehmigungsverfahren kommt, sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Baum- bzw. Gehölzbestandsplan min. im Maßstab 1 : 500 mit den Standorten der zu erhaltenden bzw. der, durch die Maßnahme, betroffenen Bäume ab 15 cm Stammdurchmesser mit Benennung der Gehölzarten und der geplanten Maßnahmen, wie Fällung / Schnittmaßnahme / Maßnahme im Wurzelbereich.
- eine Gehölzliste mit allen betroffenen Bäume unter Angabe der Gehölzart, des Stamm- und Kronendurchmesser, Begründung der Fällung / Schnittmaßnahme / Arbeiten im Wurzelbereich (z.B. Pflegemaßnahme, Neubau, Feuerwehraufstellfläche, Baustellenzufahrt etc.) sowie Bewertung der zu fällenden Bäume (siehe hierzu Punkt 3)
- zur Ermittlung des Ersatzes ist der Zustand bzw. die Bewertung der Bäume nach den Arbeitshinweisen zum Vollzug der Hamburger Baumschutzverordnung (Stand 15.01.2015, siehe Anlage) durchzuführen,
- für die Überprüfung und Beurteilung der anzurechnenden Ersatzpflanzungen ist ein Freiflächenplan mindestens im Maßstab 1 : 500 notwendig, indem geplante Bäume, Hecken und Sträucher mit Gehölzart und Pflanzqualität dargestellt werden,
- Baustelleneinrichtungsplan mindestens im Maßstab 1 : 500 mit Angaben über Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, Maße der Baugrube inkl. Angaben zum Verbau, Darstellung der Plätze für Material- und Bodenlagerung, Angaben zum Standort, Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans, Angabe der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Darstellung der Baustellenzufahrten

8. Wird der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auf der Flur 1497 (siehe Indexkennziffern GRZ, GFZ) zugestimmt?

Ja.

9. **Wird die Genehmigung der schematisch dargestellten Feuerwehraufstellflächen sowie -zufahrten einschließlich der erforderlichen Gehwegüberfahrt auf der Flur 1497 dem Grunde nach in Aussicht gestellt?**

Anmerkung: Eine detaillierte Planung und Darstellung der Feuerwehraufstellflächen gem. Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr erfolgt im Rahmen der konkretisierten Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung.

Nein, es ist zu prüfen, ob durch Umplanung die Bäume Nr. 103 und 104 erhalten werden können. Ferner ist zu prüfen, inwiefern weniger flächenintensive Lösungen möglich sind, z.B. ohne Wendemöglichkeit, bzw. unter Einbeziehung des Erschließungsweges zum Gebäude Dietzweg 4 – 6. Die Feuerwehrrflächen sind gestalterisch in den Hof zu integrieren und als Schotterrasenfläche auszubilden bzw. in Verbindung mit notwendigen Erschließungswegen herzustellen.

Weiterhin ist zu prüfen, inwiefern bestehende Spielplatzflächen durch die Feuerwehrrflächen überplant werden. Im Zuge der Außenanlagenplanung ist ein Konzept zu den Kinderspielflächen vorzulegen.

10. **Ist die Herstellung einer Tiefgarage auf der Flur 1497 genehmigungsfähig?**

Ja, unter der Bedingung, dass als Voraussetzung für eine qualitätsvolle Außenanlagengestaltung, über der Tiefgarage folgende Überdeckungsstärken mit durchwurzelbarem Substrat vorgesehen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in den Plänen nachgewiesen werden:

Bäume mind. 100 cm; Hecken, größere Sträucher und kleine Bäume mind. 70 cm; Bodendecker, Stauden, Gräser, Rasen, Sand und Rindenmulch mind. 40 cm.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

11. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 11.1. für das Errichten eines Wohnhauses mit 4 bzw. 5 Vollgeschossen auf ausgewiesener Fläche für Stellplätze (§ 1 BauNVO)

Bedingung

Das Dach des Wohngebäudes ist vollflächig extensiv zu begrünen. Sofern nachfolgend eine Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, ist mit Bauantrag ein qualifizierter Außenanlagenplan mit Angaben zur Bepflanzung, Kinderspielflächen, Oberflächenmaterialien und Ausstattungselementen vorzulegen. Die Auswahl der Spielgeräte muss eine Vielfalt an Bewegungserlebnissen und Spielmöglichkeiten bieten. Die Planung ist vorab mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung (Bezirksamts Hamburg Mitte) abzustimmen.

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: 4 Vollgeschosse