



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 52 24
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/01073/2021
Hamburg, den 5. August 2021

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.01.2021

Grundstück Belegenheit ###
Baublock 520-034
Flurstück 1320 in der Gemarkung: Hummelsbüttel

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 8-9 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).



Sprechzeiten:
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Hummelsbüttel 14

mit den Festsetzungen: WA II o, Baugrenzen, Bebauungstiefe 20 m
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

5 / 7 Lageplan mit geltenden Vorgaben

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die Fällung der 2 Fichten an der Straßenseite des Grundstücks bei der Genehmigung zur Errichtung eines neuen Wohnhauses ebenfalls genehmigt?**

Siehe „Anlage 1 – naturschutzrechtliche Belange“ zu diesem Bescheid.

2. **Ist abweichend vom Bebauungsplan eine Überschreitung der GFZ (um 0,17) genehmigungsfähig?**

Eine GFZ ist im Bebauungsplan für die Belegenheit Hummelsbüttler Hauptstraße 11 nicht festgesetzt. Daher gibt es keine GFZ, die überschritten werden könnte.

3. **Würde eine giebelständige Ausrichtung zur Straße genehmigt werden?**

Ja. Es gibt hier keine gesetzlichen Vorgaben zur Firstrichtung.
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß des Bebauungsplanes sowie die Abstandsflächen nach § 6 HBauO sind einzuhalten; dies ist bei der Planung des Daches u.a. zu berücksichtigen.

4. **Ist die Dachform relevant (Satteldach oder Staffelgeschoss mit flachem Dach) für eine Genehmigung?**

Nein. Es gibt hier keine gesetzlichen Vorgaben zur Dachform.
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß des Bebauungsplanes sowie die Abstandsflächen nach § 6 HBauO sind einzuhalten; dies ist bei der Planung des Daches u.a. zu berücksichtigen.

5. **Können auf dem Grundstück in naturschutzrechtlicher Hinsicht und in planungsrechtlicher Hinsicht 9 Stellplätze genehmigt werden?**

Planungsrechtlich: Ja.
Die Stellplatzanlage auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ist grundsätzlich zulässig.
Nach BaunutzungsVO von 1968 sind in Allgemeinen Wohngebeiten (WA) Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Naturschutzrechtlich: Siehe „Anlage 1 – naturschutzrechtliche Belange“ zu diesem Bescheid.

Hinweise zu dieser Frage:

- Die Frage wurde aufgrund der Planungsänderung im laufenden Verfahren von "11 Stellplätze" auf "9 Stellplätze" geändert, gemäß des Schreibens vom 07.06.2021.
- Die erforderliche Kinderspielfläche von mindestens 100 m² nach § 10 HBauO hat Vorrang vor den PKW-Stellplätzen. Sollte die Kinderspielfläche nicht auf dem Restgrundstück nachgewiesen werden können, sind die Stellplätze entsprechend zu reduzieren.

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 1 – Naturschutzrechtliche Belange
- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage 1

NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Wandsbek
WBZ-Naturschutz
Schlossgarten 9
22041 Hamburg

Auflagen, Hinweise, Vorschriften

Bei der Ausführung des Vorhabens sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- Die Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG)
- Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- Die Vorschriften der aufgrund des HmbNatSchG erlassenen Rechtsvorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 17. September 1948 bzw. die Landschaftsschutzverordnung (LSG-VO).

Entscheidungen

Einer Bebauung kann hinsichtlich naturschutzrechtlicher Vorschriften unter Auflagen zugestimmt werden.

Begründung

1. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien- und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 17. September 1948 in der geltenden Fassung für die bau- und erschließungsbehindernden Fichten Baum Nr. 1 und Nr. 2 gem. Lageplan (Anlage 5/7) wird in Aussicht gestellt und ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens schriftlich zu beantragen.

Der weitere Baumbestand, insbesondere die Eiche (Standort Garten) auf dem Grundstück ist zu erhalten und zu schützen. Die geplante Stellplatzanlage gem. Lageplan (Anlage 5/7) kann baumverträglich bzw. baumschonend realisiert werden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind die Baumschutzmaßnahmen (Detailplanungen) gemäß DIN 18920 sowie RAS LP 4 (s. Kap. 4.1) in Zusammenarbeit mit dem Baumsachverständigen schriftlich einzureichen.

2. Für das weitere Genehmigungsverfahren werden folgende Leistungen erforderlich: Die nachfolgenden Leistungen sind durch einen hinzuzuziehenden Landschaftsarchitekten bzw. Fachplaner mit baumgutachterlichem Sachverstand (z.B. ö.b.v. Baumsachverständigen) zu erbringen:

- Baumbestandsplan:

Angabe der Baumarten, der Stamm- und Kronendurchmesser einschließlich Darstellung der beantragten Maßnahmen im Baumbestandsplan mit überlagerter Gebäudeplanung im M 1:200.

- Bilanzierung der zur Fällung beantragten Gehölze:

Erstellung einer Ausgleichsbilanzierung, d.h. Wertermittlung der zu rodenden Gehölze in Anlehnung an das Ersatzwertmodell-Modell „Arbeitshinweise der Bezirksämter zum Vollzug der Baumschutzverordnung (einschl. Erfassungsbogen zur Ersatzbedarfsberechnung).

- Freiflächen- bzw. Pflanzplan:

Zur Sicherstellung von Begrünungs- und Ersatzmaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächen- bzw. Pflanzplan, M 1:200, erstellt durch einen Fachplaner, wie z.B. Landschaftsarchitekt, einzureichen. Darstellung der geplanten Ersatzpflanzungen unter Angabe von Arten und Pflanzqualität. Die Entwicklungsfähigkeit der Pflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen (u.a. ausreichend Pflanzräume für Durchwurzungen sowie für die Kronenbildung). Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzeltbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen.

Transparenz in HH

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH