



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

###

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/06973/2021

Hamburg, den 10. November 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
10.08.2021

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

222-028
504, 2548 in der Gemarkung: Nienstedten

**Gebäudeerweiterung - Anbau von Stadthäusern an den Gebäudebestand, sowie
Erschließung von neuen Stellplätzen**

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 im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Nienstedten 11 / Osdorf 9 / Iserbrook 11 (festgestellt am 16.04.1968)

mit den Festsetzungen: WR II g, Baulinie
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1	Antrag
2	Gebührenvordruck
4 / 1	Flurkartenauszug
4 / 3	Übersicht Lageplan
4 / 4	Lageplan
4 / 5	Grundrisse
4 / 6	Ansicht Nord
4 / 7	Ansicht West
4 / 8	Ansicht Ost
4 / 9	Nachweis / Gebäudeklasse
4 / 12	Berechnung / BRI
4 / 13	Baubeschreibung
4 / 14	Antrag / Befreiung - Begründung
4 / 15	Antrag / Befreiung - Begründung
4 / 18	Stellungnahme zum Baumbestand
4 / 19	Wertermittlung Baumbestand
4 / 20	Baumbestandsplan
4 / 21	Baumbestandsliste
4 / 22	Fragestellung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Überschreitung der Geschosshöhe, aus dem Bebauungsplan Nienstedten 11, um ein Vollgeschoss, gemäß den Vorgaben der Baugenehmigungen für die Aufstockung der bestehenden Gebäude (A/WBZ/10848/2020 und A/WBZ/10839/2020 -Ausbildung als Dachgeschoss; 45° Dachneigung, Gauben erlaubt), für den Gebäudeanbau genehmigungsfähig?**

Ja, siehe Begründung zur erteilten planungsrechtlichen Befreiung unter Punkt 13.1.

2. **Ist eine Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf 0,7 genehmigungsfähig (vgl. Abweichungsantrag)?**

Ja, eine GFZ von 0,7 ist genehmigungsfähig.
Für das Baugrundstück ist keine GFZ festgesetzt. Die Festsetzung der GFZ von 0,3 gilt für die nördlich angrenzenden Grundstücke.

3. **Ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,23 genehmigungsfähig (vgl. Abweichungsantrag)?**

Ja, eine GRZ von 0,23 ist genehmigungsfähig.
Für das Baugrundstück ist keine GRZ festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ von 0,2 gilt für die nördlich angrenzenden Grundstücke.

4. **Ist eine Überschreitung der Baulinie (hier: Baulinie entsprechend dem Bestand) genehmigungsfähig (vgl. Befreiungsantrag)?**

Nein, siehe Begründung zur nicht erteilten planungsrechtlichen Befreiung unter Punkt 14.1.

5. **Ist die Maßnahme unter Berücksichtigung der Vorgehensweise und Vorgaben aus der Stellungnahme zum Baumbestand sowie BUE Wertermittlung in Bezug auf den Baumbestand genehmigungsfähig? - Rupertistraße 4**

Nein, eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Siehe Stellungnahme A/WBZ 4 unter Punkt 12.

6. **Ist die Maßnahme unter Berücksichtigung der Vorgehensweise und Vorgaben aus der Stellungnahme zum Baumbestand sowie BUE Wertermittlung in Bezug auf den Baumbestand genehmigungsfähig? - Rupertistraße 6**

Nein, eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Siehe Stellungnahme A/WBZ 4 unter Punkt 12.

7. **Ist die Maßnahme unter Berücksichtigung der Vorgehensweise und Vorgaben aus der Stellungnahme zum Baumbestand sowie BUE Wertermittlung in Bezug auf den Baumbestand genehmigungsfähig? - Rupertistraße 8**

Nein, eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Siehe Stellungnahme A/WBZ 4 unter Punkt 12.

8. **Ist die Maßnahme unter Berücksichtigung der Vorgehensweise und Vorgaben aus der Stellungnahme zum Baumbestand sowie BUE Wertermittlung in Bezug auf den Baumbestand genehmigungsfähig? - Rupertistraße 4-8, Stellplätze**

Nein, eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Siehe Stellungnahme A/WBZ 4 unter Punkt 12.

9. **Ist die Maßnahme unter Berücksichtigung der Vorgehensweise und Vorgaben aus der Stellungnahme zum Baumbestand sowie BUE Wertermittlung in Bezug auf den Baumbestand genehmigungsfähig? - Rupertistraße 3-7, Stellplätze**

Nein, eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Siehe Stellungnahme A/WBZ 4 unter Punkt 12.

10. **Ist die vorgesehene Gehwegüberfahrt für die Erschließung der geplanten Stellplätze genehmigungsfähig (vgl. Lageplan_0651.2000)? - Flurstück 504**

Die Erschließung für eine PKW-Zufahrt ist nicht Prüfgegenstand im vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. § 61 HBauO. Hierfür ist eine gesonderte Genehmigung zu beantragen.

Zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Altona - Management des öffentlichen Raumes
Abteilung Stadtgrün
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

11. **Ist die vorgesehene Gehwegüberfahrt für die Erschließung der geplanten Stellplätze genehmigungsfähig (vgl. Lageplan_0651.2000)? - Flurstück 2548**

siehe Antwort zu Frage 10

12. **Baumschutzrechtliche Stellungnahme**

Stellungnahme A/WBZ4 - Naturschutz

Hinsichtlich des Vorhabens bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Auf dem Grundstück befinden sich nach der Baumschutzverordnung geschützten Baum- und Heckenbestand.

zu Frage 5-7:

Hinsichtlich des Anbaus am Bestandsgebäude bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Im Baubereich befindet sich nach der Baumschutzverordnung geschützter **Baumbestand**. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume und Hecken (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der geplante Baukörper greift über ein zulässiges und baumverträgliches Maß hinaus in den geschützten Baum- und Wurzelbereich des vorhandenen Baumbestandes ein. Eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

zu Frage 8:

Hinsichtlich der Errichtung von vier Stellplätzen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Die Errichtung der vier Stellplätze ist in kein ausnahmefähiger Sachverhalt. Hier sind standortgebundene Interessen des Naturschutzes vorrangig, da die Erhaltung von zwei vitale Birken (1 Birke, Stammd. ca. 50 cm und eine 2-stämmige Birke, Stammd. ca. 33 cm) der Stellplatzerrichtung an dieser Stelle entgegensteht. Eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

zu Frage 9:

Hinsichtlich der Errichtung von zwei Stellplätzen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Die Errichtung der zwei Stellplätze ist in kein ausnahmefähiger Sachverhalt. Hier sind standortgebundene Interessen des Naturschutzes vorrangig, da die Erhaltung von zwei vitale Bäume (1 Rotbuche, Stammd. ca. 100 cm und 1 Eiche, Stammd. ca. 25 cm) der Stellplatzerrichtung an dieser Stelle entgegensteht. Eine Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 13.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss (Dachgeschoss als Vollgeschoss)

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar. Der Stellungnahme von SL wird gefolgt.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 14.1. für das Errichten des Anbaus von Stadthäusern an den Gebäudebestand auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung wird nicht erteilt. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar und mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar. Die geplanten Baukörper greifen über ein zulässiges und baumverträgliches Maß hinaus in den geschützten Baum- und Wurzelbereich des vorhandenen Baumbestandes ein. Der Stellungnahme von WBZ 4 wird gefolgt.

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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH