



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 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner ###
Zimmer 126
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax 040-427 3 13279
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/01636/2015
Hamburg, den 11. September 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
03.03.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

203-025
01753 in der Gemarkung: Altona Südwest

Neubau von einem Geschosswohnungshaus, Aufstockung eines fünfgeschossigen Gebäudes um 2 Geschosse (insges. ca. 19 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 im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Altona-Altstadt 14

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WA g III, IV, V, VII; Baukörperausweisung; GaK
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die Gestaltungsverordnung Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona
- die beigefügten Vorlagen Nummer

7 / S-21	Antrag
7 / 10	Projektbeschreibung
7 / 11	Lageplan
7 / 12	EG / Struktur
7 / 13	Struktur
7 / 14	Tiefgaragen / Bestand
7 / 15	Regelgeschoss Wohnen
7 / 16	Ansichten - Höhenentwicklung
7 / 17	Abstandsflächen
7 / 18	Freianlagen
7 / 19	Baumgutachterl. Stellungnahme (vgl. Grüneintragung)
7 / 20	Antrag / Befreiung - Begründung
7 / 21	Antrag / Befreiung - Begründung
7 / 22	Antrag / Befreiung - Begründung
7 / 23	Lageplan
7 / 24	Flurkartenauszug
7 / 25	Ergänzende Projektbeschreibung (vgl. Grüneintragung)
7 / 26	Lageplan mit Feuerwehraufstellflächen (vgl. Grüneintragung)

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Errichten von einem Geschosswohnungsbau mit ca. 13 Wohneinheiten genehmigungsfähig?**

Ja.

2. **Wird der Aufstockung des Gebäudes Jessenstraße 22 auf VII Geschosse zugestimmt?**

Ja.

3. **Ist die Baumaßnahme (Neubau am Lawaetzweg) außerhalb der Baugrenze gemäß BauGB § 34 Abs. 1 genehmigungsfähig?**

Ja.

4. **Ist die Überbauung von öffentlichem Grund am Lawaetzweg genehmigungsfähig**

Ja. Die Genehmigung für die Überbauung der öffentlichen Wegefläche des Lawaetzweges ab der Höhe vom III-Geschoss in einer Tiefe von 1,80m und einer

Länge von 17,0m kann in Aussicht gestellt werden. Zur Regelung der Sondernutzungsart und -dauer ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.

5. **Wird der Überbauung der Zufahrten zu der Tiefgarage und für die Feuerwehr zugestimmt?**

Ja, der Überbauung der vorhandenen Zufahrt zur Tiefgarage kann zugestimmt werden, sofern bauliche Sichtdreiecke und Wartezonen auf privatem Grund vorgesehen werden. Weiterhin kann der Überbauung der vorhandenen Feuerwehrezufahrt zugestimmt werden, sofern bei der geplanten Breite von 3,50m ein Schleppkurvennachweis erfolgt. Darüber hinaus ist die Richtlinie für die Flächen der Feuerwehr umzusetzen und einzuhalten.

Ob die lichte Höhe der Feuerwehrezufahrt mit 3,50m ausreichend ist oder künftig 3,60m erforderlich sind, ist im Genehmigungsverfahren zu klären.

6. **Ist der geplante Neubau mit den im Plan dargestellten Abstandsflächen genehmigungsfähig?**

Ja, aber nur unter der Bedingung, dass im folgenden Baugenehmigungsverfahren eine enge Abstimmung mit dem Fachamt Stadtgrün, Management des öffentlichen Raumes 3 (A/MR 3) erfolgt, da die Abstandsflächen zur öffentlichen Grünanlage an der Altonaer Poststraße nicht vollständig auf eigenem Grund nachgewiesen werden können.

7. **Wird der dargestellten Bauweise/ Geschossigkeit/ Kubatur/ Gebäudehöhe gemäß BauGB § 34 Abs. 1 zugestimmt?**

Ja.

8. **Wird den erforderlichen Baumfällungen zugestimmt?**

Ja, sofern folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Eine Ablöse für die drei zu fällenden Bäume wird nicht in Aussicht gestellt, da ausreichend Freiräume zur Ersatzpflanzung von 3 Laubbäumen und einer Dachbegrünung bestehen. Hier sind Ersatz- und Kompensationsmaßnahme für die Entnahme von 3 Bäumen und Anteilen Hecke erforderlich.
- Im Weiteren sind heckenartige Strukturen betroffen, diese sind jedoch nicht in den Antragsunterlagen dargestellt. Als Kompensationsmaßnahme ist eine extensive Dachbegrünung erforderlich.

9. **Ist das Positionieren der notwendigen Feuerwehraufstellflächen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, wie im Plan dargestellt, genehmigungsfähig?**

Nein. Wie in der Vorlage 7/26 dargestellt, wird die Feuerwehrezufahrt zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges des Objektes Lawaetzweg 9 -11 über die Straße Jessenstraße dargestellt. Bei einer Personenrettung käme es hier zu zeitlichen Verzögerungen, weil die Zufahrten für die erforderlichen Rettungswege nicht über die gleiche postalische Anschrift geführt werden. Die Zufahrten für die erforderlichen Rettungswege müssen über die gleiche postalische Anschrift erfolgen. Der Anrufer kann im Notfall nur seine Anschrift nennen, ihm ist es nicht möglich eine anderslautende Anschrift für die Feuerwehranfahrt vorzugeben. Grundsätzlich gilt für Feuerwehr-Aufstellflächen im öffentlichen Straßenbereich: Flächen für die Feuerwehr müssen jederzeit uneingeschränkt für die Feuerwehr nutzbar sein. Eine Beeinträchtigung durch den ruhenden Verkehr im öffentlichen

Straßenbereich muss ausgeschlossen sein. Gegebenenfalls sind Park- bzw. Halteverbotszonen erforderlich.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

10.1. für das Errichten des Wohngebäudes außerhalb der überbaubaren Fläche

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da durch die Schließung der bestehenden Baukörper ein homogener angelegter Wohnbereich entsteht der auch durch die Aufstockung eine gleichartigere Anmutung erhält.

10.2. für die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um 2 Geschosse im Bereich der festgesetzten Fünfgeschossigkeit

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da durch die Schließung der bestehenden Baukörper ein homogener angelegter Wohnbereich entsteht der auch durch die Aufstockung eine gleichartigere Anmutung erhält.

10.3. hinsichtlich der Art der Nutzung für Abstellräume im Keller statt der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Garage unter Erdgleiche

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da durch die Schließung der bestehenden Baukörper ein homogener angelegter Wohnbereich entsteht der auch durch die Aufstockung eine gleichartigere Anmutung erhält.

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

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse