



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

GZ.: A/WBZ/09367/2015
Hamburg, den 7. Juli 2016

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 03.12.2015

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 205-017
Flurstück 01606 in der Gemarkung: Altona Nord

Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Vollgeschossen (Baufeld 2, 20 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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Durchführungsplan 94



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

w 12g, w 13g, L1
dem Baugesetzbuch

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt
- die Gestaltungsverordnung Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

20 / 9 Lageplan V3 / Abstandsflächen
20 / 20 Lageplan/Baumbestandsplan Baufeld 2

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Einrichtung des geplanten Wohngebäudes mit 4 Vollgeschossen außerhalb der in Durchführungsplan D94 festgesetzten Baugrenzen bzw. Baukörperausweisungen zugestimmt?**

Antwort:

Siehe planungsrechtliche Befreiung Ziffer 14.1 des Vorbescheides.

2. **Ist oberhalb des letzten Vollgeschosses jeweils ein Staffelgeschoss genehmigungsfähig?**

Antwort:

Siehe planungsrechtliche Befreiung Ziffer 14.1 des Vorbescheides.

3. **Wird der Lage sowie der Kubatur des geplanten Wohngebäudes zugestimmt?**

Antwort:

Siehe planungsrechtliche Befreiung Ziffer 14.1 des Vorbescheides.

4. **Wird den dargestellten Abstandsflächen bzw. den Überdeckungen der Abstandsflächen (Bestand/Neubau) zugestimmt?**

Antwort:

Nein, siehe auch die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 14.2 des Vorbescheides.

5. **Wird den für die Umsetzungen des geplanten Wohngebäude erforderlichen Baumfällungen unter Erteilung von Ersatz- und/ oder Ausgleichmaßnahmen zugestimmt?**

Antwort:

Besonders prägend sind die Bäume Nr. **05, 11, 12, 25 und 27**. Eine Abgrabung im geschützten Wurzelbereich und die Entnahmen werden nicht in Aussicht gestellt. Folgende Änderungen werden erforderlich:

- Die Tiefgarageneinfahrt ist so zu planen, dass der Baum Nr. 5 erhalten werden kann.
- Die Tiefgarage ist so zu planen, dass die Bäume 11 und 12 erhalten werden können.
- Das Gebäude ist so zu planen, dass die Bäume 25 und 27 erhalten werden können.

Für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben beabsichtigten baubedingten Fällungen geschützter Bäume und der Hecke wird die Erteilung der Ausnahmegenehmigung, **ausgenommen der Bäume 5, 11, 12, 25, 27** in Aussicht gestellt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung zu stellen.

Als Ersatz für die entfernten Hecken sind Buchen- oder Ligusterhecke an geeigneter Stelle auf dem Grundstück neu zu pflanzen. Pflanzqualität: Heckenpflanze, 2 x v., m. B. Höhe vor dem Pflanzschnitt mindestens 150 cm, 2,5 – 3 Stück Pflanzen pro Meter.

Der Ersatzbedarf nach der Baumschutzverordnung ist nach Vorgaben der BUE – Behörde für Umwelt und Energie- tabellarisch zu ermitteln und naturell als auch monetär abzulösen. Es sind alle zu entnehmenden Bäume, auch die mit einem Stammdurchmesser ab 15 cm Durchmesser, zu berechnen. Die Berechnung ist mit dem Antrag auf Fällung hier vorzulegen.

Ersatzpflanzungen sind nur entsprechend der **anliegenden Gehölzliste** vorzunehmen.

Auf dem Dach der Tiefgarage sind durch eine Bodenandeckung von 90 cm Baumersatzpflanzungen (kleinkronige Arten) zu gewährleisten (Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v., m. B., Stammumfang mindestens 18 cm).

Der Nachweis aller Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens in einem qualifizierten Freiflächenplan (mind. M 1:200) darzustellen, der der o.g. Dienststelle im Zusammenhang mit dem Antrag auf Genehmigung vorzulegen ist. In dem einzureichenden Freiflächenplan sind mindestens folgende Inhalte darzustellen:

- a. Die Ersatzpflanzungen (Angabe der Gehölzart, Pflanzenanzahl und Pflanzqualität)
- b. Feuerwehrezufahrt in begrünten Rasengitterflächen.

Für die erforderlichen Ersatzpflanzungen, die auf dem Grundstück nicht untergebracht werden können, ist eine Ersatzzahlung von 1.000 € zu leisten. Über die Summe ergeht neben der Fällgenehmigung ein gesonderter Bescheid. Die Höhe der Ersatzzahlung ergibt sich aus der ermittelten Wertigkeit der Bäume.

Die offene Baumscheibenfläche des neu gepflanzten Baumes ist mind. in 12m² je Baum herzustellen und ist zu bepflanzen.

Im weiteren Verfahren ist die Prüfung des gesamten Artenschutzes erforderlich, da der Bebauungsplan derart veraltet (56 Jahre) ist, dass daraus keine Artenschutzrechtlichen Vorgaben herzuleiten sind. Der Beitrag ist der Aufsichtsbehörde dann im Verfahren vorzulegen. In diesem Beitrag sind Auflagen zum Artenschutz zu formulieren (z.B. Fledermauskästen auf dem Dach, Nistkästen in den Bäumen oder Nistmöglichkeiten in den Fassaden).

EINHEIMISCHE GEHÖLZE FÜR DIE GARTENBEPFLANZUNG (Gehölzliste)

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Weißweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe

Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn (auch für Hecken)	Rosa agrestis	Ackerrose
Carpinus betulus	Hainbuche (auch für Hecken)	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa obtusifolia	Stumpfblättrige Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (auch für Hecken)		
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Rosa tomentosa	Filzrose
Fagus sylvatica	Rotbuche (auch für Hecken)		
Ilex aquifolium	Stechpalme (immergrün, auch für Hecken)	Rubus spec.	Brombeere
Ligustrum vulgare	Liguster (auch für Hecken)	Salix aurita	Ohrweide
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix cinerea	Grauweide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix purpurea	Purpurweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Salix triandra	Mandelweide
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes uva crispa	Stachelbeere	Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe (f. Hecken)

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe (Kletterhilfe nötig)
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu (schattenverträglich, immergrün)
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen (Kletterhilfe nötig)

Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt (Kletterhilfe nötig)

6. **Wird der gemeinschaftlichen Nutzung der bestehenden Spielplatzanlagen anstelle einer separaten Ausweisungen von Spielflächen für das geplante Wohngebäude zugestimmt?**

Antwort:

Ja, eine gemeinschaftliche Kinderspielfläche für die gesamte Bebauung kann in angemessener Größe hergestellt werden.

7. **Wird die Genehmigung der schematisch dargestellten Feuerwehraufstellfläche sowie -Zufahrt von der Louise-Schröder- Straße einschließlich dem Grunde nach in Aussicht gestellt (eine detaillierte Planung und Darstellung der Feuerwehrlächen gem. Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr erfolgt im Rahmen der konkretisierten Vorentwurfs- bzw. Genehmigungsplanung)?**

Antwort:

Grundsätzlich kann die Genehmigung für eine Feuerwehrezufahrt von der Louise-Schröder-Straße im Bereich der vorhandenen Gehwegüberfahrt in Aussicht gestellt werden. Die Gehwegüberfahrt ist entsprechend der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu befestigen.

Ist geplant, die Feuerwehrezufahrt an eine andere Stelle zu verlegen, ist sie als gemeinsame Überfahrt auch für die Stellplätze vorzusehen. In diesem Falle wäre die bisher genutzte Gehwegüberfahrt zu Lasten des Bauherrn zurückzubauen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass

- Feuerwehraufstellflächen grundsätzlich auf privatem Grund nachzuweisen sind.
- Die Freihaltung des zweiten Rettungsweges kann durch den Wegebausträger grundsätzlich nicht garantiert werden.
- Eine Rechtsgrundlage für die Sicherung von Feuerwehraufstellflächen durch straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen besteht nicht.

Weitere Brandschutzfragen können nicht im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens beantwortet werden. Dieser Sachverhalt kann nur im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

8. **Ist die Beurteilung des geplanten Bauvorhaben gem. § 34 BauGB möglich oder sind planungsrechtliche Befreiungen gem. § 31 BauGB erforderlich?**

Antwort:

Es ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

9. **Wird der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (siehe beiliegenden Flächenkennziffern GRZ, GFZ) zugestimmt?**

Antwort:

Die GRZ und GFZ Ausweisungen sind in den Durchführungsplan nicht festgesetzt worden. Somit erübrigt sich diese Frage.

10. Wird die Genehmigung der Variante 1, der Variante 2 oder Variante 3 in Aussicht gestellt?

Antwort:

Es wird die Vorlage 20/20 in Aussicht gestellt. Die Bedingung aus der planungsrechtlichen Befreiung (Ziffer 14.1 des Vorbescheides) ist zu beachten und umzusetzen.

11. Wird bei Genehmigung der Variante 1 oder 2 dem Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 1611 (öffentliche Parkfläche, ca. 993qm Grundstücksfläche) von FHH an GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH zugestimmt?

Antwort:

Die Frage gehört nicht zu einem Vorbescheidsverfahren. Es handelt sich nicht um planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Belange sondern um Privatrecht und kann im Rahmen eines Verfahrens nach HBauO nicht geklärt werden.

12. Ist eine optionale Tiefgarage unterhalb des geplanten Wohngebäudes mit Zufahrt über die bestehende KFZ-Stellplatzanlage östlich des Wohngebäudes Louise-Schröder-Straße 17 genehmigungsfähig?

Antwort:

Die Frage kann in dieser Entwurfsphase nicht beantwortet werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

13. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt:

- 13.1. für die Bebauung der Grün- und Erholungsfläche (Variante 1 und 2) (Durchführungsplan D 94)

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 14.1. für die Errichtung des Gebäudes mit 4 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) außerhalb der bebaubaren Fläche (Durchführungsplan D 94)

Bedingung

Die planungsrechtliche Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass das Gebäude parallel zu dem östlich gelegenen Bestandsgebäude errichtet wird. Auf diese Weise entsteht nicht nur eine städtebaulich konsequentere Struktur, sondern auch ein günstigeres Abstandsflächenverhältnis zwischen dem Neubau und dem bestehenden 8-geschossigen Gebäude.

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).

Die Fassadengestaltung ist mit dem Oberbaudirektor abzustimmen.

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

Transparenz in HH