



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/09482/2017
Hamburg, den 25. Juli 2018

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	21.12.2017
Belegenheiten	###
Baublock	207-016
Flurstücke	11, 52 in der Gemarkung: Sternschanze

Hofbebauung Kampstraße 16 - 22 mit zwei 3-geschossigen Gebäuden (Gewerbe + Wohnen)

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 St. Pauli 29 (festgestellt am 02.11.2000)

mit den Festsetzungen: Kampstr.16-18: WA g; 5 VG, GRZ 0,6, Baugrenzen/Bautiefe 13m, städtebaulicher Erhaltungsbereich, gem.§ 2 (2) keine Beherbergungsstätten
Kampstr.20-22: MI g; 5 VG, GRZ 0,6, Baugrenzen/Bautiefe 13m, städtebaulicher Erhaltungsbereich, gem. § 2 (2) keine Beherbergungsstätten / Innenhof: 1VG

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- der Bebauungsplan Sternschanze 6 (Textplan) (festgestellt am 12.06.2013)

mit den Festsetzungen: Gastronomie nur noch ausnahmsweise zulässig
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die Erhaltungsverordnung Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Sternschanze
- die beigefügten Vorlagen Nummer
 - 2 / 1 Flurkartenauszug / Karte
 - 2 / 16 Fragen zur Antragstellung
 - 2 / 17 Antrag / Befreiung - Vollgeschosse + Baugrenzen
 - 2 / 18 Antrag / Befreiung - geschlossene Bauweise
 - 2 / 32 Ausschnitt B-Plan mit Bebauung
 - 2 / 34 Lageplan mit Abstandsflächen und Baugrenzen
 - 2 / 35 Schnittschema
 - 2 / 36 GRZ / GFZ - Schema

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Wird dem Abriss der Hofbebauung, die nicht unter Denkmalschutz steht zugestimmt?

Ja.

Auch das Denkmalamt hat gegen den Abriss der Hofbebauung und den geplanten Neubau hinsichtlich der erkannten Denkmäler zum Ensemble Kampstr.6, 8-10, 12, 16-18 und 20-22 keine Bedenken.

2. Wird dem Abriss der Hofmauer zwischen Flurstück 51 und 52 zugestimmt? Der Eigentümer des Nachbargrundstücks ist mit dem Abbruch der Wandscheibe einverstanden. Die abgebrochene Hofmauer soll durch eine Hecke ersetzt werden.

Ja, unter folgender Bedingung:

Auf den benachbarten Grundstücken (Flurstück 51 und 279) befindet sich nach der Baumschutzverordnung geschützter Heckenbestand. Sollte dieser im Rahmen des Mauerabrisses beseitigt werden müssen, so ist im Bauantragsverfahren ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Hamburgischen Baumschutzverordnung zu stellen.

3. Wird einer Querung der beiden Höfe durch die Durchfahrt Kampstraße 16 zugestimmt?

Ja, eine Querung ist städtebaulich sinnvoll. Diese ist privatrechtlich zu regeln.

4. Kann der Planungsansatz umgesetzt werden?

Dieser steht nicht im Widerspruch mit dem Bebauungsplan St.Pauli 29. Die Hofbebauung setzt alle angrenzenden Gebäude frei. In der Vergangenheit entstandene Fensteröffnungen erhalten im Bestandsgebäude jetzt einen Mindestabstand von 5,0m.

Ja, siehe auch die Begründung zu den Befreiungen unter Ziff. 11.1 – 11.3.

Die beiden Flurstücke 11 und 52 sind für die geplante Bebauung zu vereinigen. Entsprechende Baulasten für die Sicherung der Nutzung des Bestandes sind erforderlich und werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft und gefordert.

5. Die vorhandene Grundstücksfläche ist mit 76% der Fläche bebaut. Die Planung sieht eine Bebauung von ca. 50% vor. Ist diese Ausnutzung gewünscht?

Ja. Die geplante GRZ liegt mit 0,37 unterhalb der zulässigen GRZ von 0,6 und unterhalb einer Bebauung von ca. 50%.

Die beiden Flurstücke 11 und 52 sind für die geplante Bebauung zu vereinigen. Entsprechende Baulasten für die Sicherung der Nutzung des Bestandes sind erforderlich und werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft und gefordert.

6. Die dreigeschossigen Baukörper heben sich von der fünf-sechsgeschossigen Straßenbebauung ab. Kann die Stadtplanung diesen Planungsansatz unterstützen?

Ja, siehe auch die Begründung zu den Befreiungen unter Ziff. 11.1 – 11.3.

7. Die Baukörper erscheinen mit Kuben die mit Holz verkleidet werden sollen. Ist dieser Planungsansatz denkbar?

Ja. Die Fassaden sind in einem hellen Farbton zugestalten.

8. Ist eine 30% Wohnnutzung denkbar?

Ja, unter der Bedingung, dass die erforderlichen Kinderspielflächen gem. § 10 HBauO auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden können.

9. Ist eine Ladestation für Elektromobile denkbar?

Ja, unter der Bedingung, dass die erforderlichen Kinderspielflächen gem. § 10 HBauO vorrangig vor KFZ-Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden können.

10. Die Hoffläche soll als offene Bodenfläche zum Teil mit Bewuchs gestaltet werden. Der einzige Baum im Hof - eine Birke - bleibt erhalten. Kann diesem Planungsansatz entsprochen werden?

Ja, unter folgenden Bedingungen:

Auf dem Grundstück und dem Nachbargrundstück befindet sich nach der Baumschutzverordnung geschützter Baum- und Heckenbestand, der besonders zu

schützen und zu erhalten ist. Insbesondere darf durch das Vorhaben der Wurzelbereich der auf dem Grundstück befindlichen geschützten Birke nicht beeinträchtigt werden. Der Wurzelbereich geschützter Bäume umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m. Hinsichtlich des geschützten Heckenbestandes gilt diesbezüglich der jeweilige Heckenmantel zuzüglich eines einzuhaltenden Abstandes von mindestens 1,00 m.

Die abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 11.1. für das Überschreiten um 2 Vollgeschosse mit dem 3-geschossigen Gebäude (Cube 01 + 02) im Bereich des B-Plan St.Pauli 29 mit der Ausweisung 1-geschossige Bebauung im hinteren Bereich auf dem Flurstück 11 (§ 23 BauNVO).
- 11.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise - geschlossen (§ 22 BauNVO)
- 11.3. für das Errichten von zwei 3-geschossigen Gebäuden (Gewerbe + Wohnen) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Hof.
(Ca. 25% der Fläche der geplanten beiden 3-geschossigen Gebäude befinden sich im Bereich des B-Plan St.Pauli 29 mit der Ausweisung 1-geschossige Bebauung im hinteren Bereich auf den Flurstücken 11 und 267) (§ 23 BauNVO).

Begründung zu 11.1 – 11.3

Cube 01 + 02 wurden um das Staffelgeschoss auf 3 Geschosse reduziert, die Gebäudetiefe von 15,76 m auf 14,76 m. Daraus erfolgt eine verbesserte Belichtung zu den östlichen Flurstücken 53 und 267. Weiterhin liegen alle Abstandsflächen auf dem eigenen Grund. Eine Überdeckung der Abstandsflächen der beiden Bestandsgebäude Kampstr.16-18 und 20-22 mit den Abstandsflächen Cube 01 + 02 liegt nicht vor. Damit stellt die Planung eine städtebauliche Verbesserung der fast vollständig verbauten und versiegelten Hinterhofsituation dar.

Bedingung zu 11.1 – 11.3

Die Fassaden müssen hell gestaltet werden.

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH