



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/06136/2017
Hamburg, den 12. Oktober 2017

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 31.07.2017

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 226-020
Flurstücke 2811, 3469, 3471, 3470, 3472 in der Gemarkung: Sülldorf

Wohngebäude, 4-geschossig (12WE)

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 Bebauungsplan Sülldorf 14 / Iserbrook 12



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:

MI; II o; GRZ 0,3; GFZ 0,5
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

S2	Schreiben Arch. Gretemeier v. 26.07.2017
9 / 1	Flurkartenauszug
9 / 2	Lageplan
9 / 3	Fotoansicht von oben

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die Abweichung vom B-Plan mit Überschreitung der hinteren Baugrenze um 6,5 m wie für das Gebäude Sülldorfer Landstraße 142 A erteilt?**

Antwort

Ja, siehe die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 7.3 des Vorbescheides.

2. **Wird die Abweichung vom B-Plan mit der Überschreitung der Zweigeschossigkeit durch 2 zusätzliche Geschosse erteilt?**

Antwort

Ja, siehe die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 7.1 des Vorbescheides.

3. **Wird die Abweichung vom B-Plan mit der Festsetzung der GFZ von 0,50 mit Überschreitung um 0,741 auf 1,241 erteilt? Gemäß BauNVO ist eine GFZ von 0,8 zulässig.**

Antwort

Ja, siehe die planungsrechtliche Befreiung Ziffer 7.4 des Vorbescheides.

4. **Wird die Abweichung von § 6 HBau0 durch Überschneidung der Abstandsflächen um bis zu 1,31 m bei gegenseitiger Überschreitung der Grenze zwischen den Gebäuden Sülldorfer Landstraße 142 und 144 zugelassen?**

Antwort

Ja, siehe die bauordnungsrechtliche Abweichung Ziffer 8.1 des Vorbescheides.

5. **Wird die Fällung der Linde (d=0,81m/12m) zu Gunsten der Wohnbebauung zugelassen?**

Antwort

Die Fällung der Linde (Stammd. ca. 100 cm) wird zu Gunsten der Wohnbebauung in Aussicht gestellt. Als Ersatz für die gefällte Linde wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Verpflichtung zur Ersatzpflanzung formuliert, die vorrangig die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes oder des Orts- und des Landschaftsbildes unter Beachtung der Standortgegebenheiten wiederherstellen soll. Nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesene Ersatzpflanzungen sind über eine entsprechende Ersatzzahlung abzugelten.

Darüber hinaus befinden sich im betroffenen Umfeld des beabsichtigten Bauvorhabens weitere geschützte Bäume und Hecken, auch auf Nachbargrundstücken. Auf der Ostseite bzw. dem östlichen Nachbargrundstück ragen eine Roteichenreihe, bzw. eine Rotbuchenhecke in das Baufeld hinein, auf der Nordseite Eiben und Kiefern. Auch im öffentlichen Bereich der Straße befinden sich Bäume (eine Blutbuche, Stammd. ca. 100 cm und eine Kaiserlinde, Stammd. ca. 35 cm), die durch die Baumaßnahmen betroffen und zu schützen sind.

Für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben beabsichtigten bau- bzw. zustandsbedingten Fällungen einzelner geschützter Bäume, die beabsichtigten Kronenpflegemaßnahmen, Eingriffe in den Wurzelbereich von Bäumen und Rodungen von Hecken ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein entsprechender Antrag nach der Baumschutzverordnung einzureichen.

Weitere naturschutzrechtliche Anforderungen (-Auflagen und Hinweise-):

- **Vor Rückbau der Bestandsgebäude und vor Baubeginn** ist eine **Fachfirma für Baumpflege** (ö.b.v. Baumsachverständiger) zu beauftragen, die während der Bauzeit die Baumschutzmaßnahmen überwacht und die Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchführt. Baumverträgliche und unvermeidbare Maßnahmen im Wurzelbereich der Bäume können bedarfsgerecht durchgeführt werden. **Diese werden nach Maßgabe des baumgutachterlichen Sachverständigen entsprechend festgelegt. Der Beginn der jeweiligen Arbeiten ist der o. g. Dienststelle mitzuteilen.**
- Der auf den Grundstücken verbleibende geschützte Baum- und Heckenbestand, auch auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken, ist vor Baubeginn und für die Dauer der Bauzeit gemäß DIN 18 920 zu schützen. Dabei sind die Wurzelbereiche der geschützten Bäume jeweils durch einen ortsfesten, mindestens 2,00 m hohen Bauzaun zu schützen. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume und Hecken (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronenbereich plus 1,50 m. Hinsichtlich des geschützten Heckenbestandes gilt diesbezüglich der jeweilige Heckenmantel zzgl. eines einzuhaltenden Abstandes von mindestens 1,00 m.
- Die geschaffenen **Baumschutzzonen gelten als Tabuzonen** für jegliche Arbeiten / Eingriffe in die Wurzelbereiche. Dies gilt neben dem Gebäudebau auch für alle Abrissarbeiten, die Arbeits- und Lagerflächen inkl. Kran, Wegebauten, Leitungstrassen, Feuerwehrrstellflächen, Plätze/Terrassen und sonstige Neben- und Außenanlagen.
- Im Wurzelbereich geschützter Bäume sind befestigte Wege und Überfahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, Grand, Split, TerraWay o.ä.) herzustellen.
- Befristete Belastungen des Wurzelbereichs sind nur in wurzelschonender Bauweise zulässig. Zur Druckverteilung ist z.B. ein Vlies zu verwenden und mit einer mindestens 20 cm starken Schicht aus dränschichtgeeignetem Material abzudecken. Hierauf ist eine feste Auflage aus Bohlen, Lastverteilungsplatten oder ähnlichem zu legen.

- Im Wurzelbereich geschützter Bäume und Hecken dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nur in grabenloser Verlegetechnik verlegt werden.
- Zum Nachweis der Baumschutzmaßnahmen ist **im Rahmen des Bauantragsverfahrens** von einer Fachfirma (Landschaftsarchitekt, -planer, o.ä.) ein qualifizierter Freiflächenplan (M1:200) auf einer maßhaltigen Plangrundlage (Vermessungsplan) vorzulegen und abzustimmen, mit Angaben über:
 - die Beauftragung einer Fachfirma für Baumpflege (s.Pkt.1)
 - den vorhandenen Baum- bzw. Gehölzbestand (Hecken), auch auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken (Angabe der Gehölzarten mit Stamm- und Kronendurchmesser)
 - die vorgesehenen Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18 920
 - die Maße der Baugruben
 - die Plätze für Material- und Bodenlagerung
 - Standort, Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans
 - die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen
 - die befestigten Flächen mit Materialangaben

6. **Bestehen planungsrechtliche Einwände zum Vorhaben? Wenn ja -welche?**

Antwort

Diese sehr allgemeine Frage ist so nicht zulässig, da der Antragsteller präzise Fragen an die Bauaufsichtsbehörde stellen muss. Somit kann die Frage nicht beantwortet werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2 um 2 Vollgeschosse auf insgesamt 4 Vollgeschosse
- 7.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen
- 7.3. für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um 6,5 m.
- 7.4. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ von 0,5) um 0,741 auf 1,241

Begründung (zu den planungsrechtlichen Befreiungen Ziffern 7.1- 7.4)

Die planungsrechtlichen Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Weiterhin werden die Wohnungen für seelisch kranke Menschen geplant, somit dient die Baumaßnahme dem Wohl der Allgemeinheit.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 8.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um 1,31 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).
(gem. der Frage 4)

Hinweise

9. 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).
10. **Die entsprechende Grundstücksneubildung (aus den Flurstücken: 2811, 3469, 3471, 3470, 3472) wird für das Bauantragsverfahren erforderlich sein.**

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