



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

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

GZ.: A/WBZ/00294/2016
Hamburg, den 4. August 2016

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 11.01.2016

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 226-020
Flurstücke 2090, 02444 in der Gemarkung: Sülldorf

Neubau eines Lebensmittelnahversorgungsmarktes

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 Baustufenplan Iserbrook / Sülldorf

mit den Festsetzungen: M 2 o
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 778

mit den Festsetzungen: Neue Baulinie 8 m
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Bebauungsplan Sülldorf 14 / Iserbrook 12

mit den Festsetzungen: MI II o, GRZ 0.3, GFZ 0.5, Baugrenzen ca. 33 m
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

12 / 1 Flurkartenauszug
12 / 8 Lageplan
12 / 7 Baumbestandsplan
12 / 9 Ansichten

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann für die Errichtung und die Nutzung eines zweigeschossigen Lebensmittelnahversorgungsmarkts mit ergänzenden Büro- und Schulungsräumen und mit einer Gesamtverkaufsfläche von 799 qm und einer Geschossfläche von ca. 1.065 qm im Erdgeschoss und ca. 424 m² im Obergeschoss, daher einer Gesamtgeschossfläche von ca. 1.489 qm, wie im anliegenden Lageplan dargestellt unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestimmungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?**

Eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden für einen zweigeschossigen Lebensmittelnahversorgungsmarkt mit ergänzenden Büro- und Schulungsräumen mit einer geplanten Verkaufsfläche von 799 m² und einer Grundfläche von 1065 m².

2. **Kann für die Anzahl und Anordnung der für den Lebensmittelnahversorgungsmarkt nebst ergänzenden Büro- und Schulungsräumen zu errichtenden 57 Pkw-Stellplätze wie im anliegenden Lageplan dargestellt unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestimmungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?**

Ja, unter der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Anforderungen.

3. **Kann für die Errichtung und Nutzung einer Gehwegüberfahrt mit allen Fahrbeziehungen an der Sülldorfer Landstraße 152 für das Bauvorhaben wie im anliegenden Lageplan dargestellt unter Berücksichtigung der wegerechtlichen Bestimmungen und der planungsrechtlichen Bestimmungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?**

Eine Genehmigung für eine Gehwegüberfahrt mit einer Einfahrtspur und einer gesonderten Ausfahrtspur in beide Richtungen an der Sülldorfer Landstraße 152 kann in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der auf dem Grundstück liegenden Stellplätze wird hier eine zweispurige Gehwegüberfahrt mit getrennter Zu- und Abfahrt für sinnvoll erachtet, um die Verkehrssicherheit zu steigern. Vor diesem Hintergrund kann hier abweichend von den üblichen 6,0m breiten Gehwegüberfahrten eine Genehmigung für eine zweispurige Gehwegüberfahrt mit je 4,0 m Fahrspur in Aussicht gestellt werden.

4. **Kann ferner für die Errichtung und Nutzung einer zusätzlichen Abfahrt nebst Gehwegüberfahrt mit den Fahrbeziehungen rechts raus und links raus an der Sülldorfer Landstraße 154 zum Zwecke der Entzerrung des Zu- und Abfahrtsverkehrs wie im anliegenden Lageplan dargestellt unter Berücksichtigung der wegrechtlichen Bestimmungen und der planungsrechtlichen Bestimmungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?**

Die Genehmigung einer zweiten Gehwegüberfahrt kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Da die Stellplätze auf privatem Grund alle so angeordnet sind, dass Sie über die zweispurige Gehwegüberfahrt erreicht werden erscheint die zweite Gehwegüberfahrt nicht notwendig. Der Vorteil einer Entzerrung wird auch nicht gesehen, sobald durch ein Fahrzeug ein Rückstau entstanden ist, kann diese zweite Gehwegüberfahrt von den Stellplätzen aus nicht mehr erreicht 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).

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Das Vorhaben ist unter Voraussetzungen genehmigungsfähig.

Auf dem Grundstück und auf dem Nachbargrundstück befinden sich nach der Baumschutz-verordnung geschützten Bäume und Hecken.

Der Baumbestand (gem. Vorlage 12/7) auf der Nordseite des geplanten Gebäudes ist zu erhalten und zu schützen. Der Wurzelbereich umfasst nach **DIN 18 920** den Kronenbereich plus 1,50 m.

Die geplanten Stellplätze im Wurzelbereich, besonders des zu erhaltenden Bergahorns (Baum Nr. 36) sind aus Gründen des Baumschutzes nicht genehmigungsfähig.

Die Fällgenehmigung für einzelne Bäume und Hecken auf dem Baugrundstück kann in Aussicht gestellt werden. Über den Umfang der Ersatzpflanzungen hinsichtlich Artenauswahl, Anzahl und Pflanzqualität ist im Rahmen der Bearbeitung des Bauantrages zu entscheiden.

Für die auf dem Grundstück nicht nachweisbaren Ersatzpflanzungen ist eine **Ersatzzahlung** zu leisten.

AUFLAGEN

1. Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben baubedingte Fällung bzw. Rodung einzelner Bäume und Hecken, die nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung geschützt sind, erfordern eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Hamburgischen Baumschutzverordnung. Eine entsprechende Genehmigung wird unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass als Ausgleich für die im Zuge der Baumaßnahme erforderliche Fällung von geschützten Gehölzen an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß der anliegenden Gehölzliste durchgeführt und dauerhaft erhalten werden. Über den Umfang der Ersatzpflanzungen hinsichtlich Artenauswahl, Anzahl und Pflanzqualität ist im Rahmen der Bearbeitung des Bauantrages zu entscheiden. Für die auf dem Grundstück nicht nachweisbaren Ersatzpflanzungen ist eine Ersatzzahlung zu leisten.
2. Der verbleibende geschützte Baum- und Gehölzbestand ist vor Baubeginn und für die Dauer der Bauzeit gemäß DIN 18 920 zu schützen und in seinem Wurzelbereich durch einen ortsfesten, mindestens 1,80 m hohen Bauzaun zu sichern. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronenbereich plus 1,50 m. Gemäß Baumschutz-verordnung dürfen geschützte Bäume und Gehölze (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden.
3. Zum Nachweis der Baumschutzmaßnahmen ist der Dienststelle mit dem Bauantrag ein **Baustelleneinrichtungsplan** vorzulegen, mit Angaben über:
 - die vorgesehenen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920
 - die Maße der Baugrube
 - die Plätze für Material- und Bodenlagerung

- Standort, Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans / der Baukräne
 - die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen
 - die Lage der Baustellenzufahrten
4. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine **Aufschüttungen**, **Bodenbefestigungen** und **Materiallagerungen** vorgenommen werden.

HINWEISE

6. Das Fachamt behält es sich vor, die naturschutzrechtlichen Anforderungen während der Bauzeit zu erweitern, zu ergänzen oder zu ändern. Auflagen hinsichtlich der Landschafts- oder Baumpflege können auch über das Ende der Bauzeit hinaus aufrechterhalten werden.

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: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH