



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/09166/2019
Hamburg, den 6. August 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
26.09.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

226-015
02799 in der Gemarkung: Sülldorf

Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) - 3 Stellplätze

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 Baustufenplan Iserbrook / Sülldorf

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

- der Teilbebauungsplan 779 (§ 3 BPlanG 1923)

mit den Festsetzungen: Neue Baulinie 8,0 m parallel zur Straßenlinie
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

1	Antrag
47 / 1	Flurkartenauszug / Karte
47 / 2	Flurkartenauszug / Lageplan
47 / 5	Grundriss / Erdgeschoss
47 / 6	Schnitt
47 / 7	Isometrie
47 / 8	Berechnung bebaute Fläche /BGF / BRI
47 / 9	Antrag / Befreiung Überschreitung bebaubare Fläche - Begründung
47 / 10	Beschreibung Konzept und Fragestellungen
47 / 11	Lageplan
47 / 12	Fotodokumentation
47 / 14	Baumbestand - Luftbild

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist ein Neubau in der geplanten Größe hinsichtlich Grundfläche, Geschossigkeit, Form und Lage auf dem Grundstück grundsätzlich genehmigungsfähig?**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Iserbrook / Sülldorf, der hier M2o ausweist und des Teilbebauungsplans 779. Die nähere Umgebung stellt sich äußerst heterogen dar, es sind sowohl reine Wohnnutzungen, reine Gewerbenutzungen als auch eine Mischung aus beidem vorhanden.

Ein zweigeschossiges Wohngebäude in der dargestellten Form und Lage ist genehmigungsfähig. Für die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche wird eine planungsrechtliche Befreiung erteilt.

Der öffentliche Baumbestand (N1 im Baumbestandsplan: Esche) ist zu erhalten.

2. **Ist im Zuge des Verfahrens eine nachbarliche Zustimmung erforderlich?**

Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen.

Nachbarzustimmungen aus planungsrechtlicher oder bauordnungsrechtlicher Sicht sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar.

3. **Ist die Herstellung von drei PKW- Stellplätzen wie im Lageplan dargestellt im vorderen, zur Straße ausgerichteten Grundstücksteil generell genehmigungsfähig?**

Für die Errichtung von 3 Stellplätzen auf einer von jeglicher Bebauung frei zu haltenden Fläche wird keine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Denkbar wäre die Errichtung von 2 Stellplätzen im Vorgarten unter der Bedingung, dass die erforderlichen Fahrgassenbreiten (§ 6 GarVO) eingehalten werden, der Vorgarten nach § 9 Abs. 2 HBauO gärtnerisch angelegt und zur Straßenseite eine Hecke gepflanzt wird.

4. **Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Baustufenplanes (gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, Sätze 1-3) für das Überschreiten der zulässigen Bebaubarkeit erteilt werden?**

Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 4.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,06 auf 0,036

Begründung

Die Erteilung der Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

Es besteht Gebührenfreiheit.

Unterschrift

Weitere Anlagen

- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG
- Anlage – Naturschutzrechtliche Anforderungen
- Anlage – Anforderungen der Abteilung Stadtgrün

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: Reines Wohngebäude
- Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Anlage zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

1. Schutz von Gehölzen

- 1.1 Der verbleibende Baum- und Heckenbestand, auch auf den Nachbargrundstücken, ist zu erhalten und vor Beginn sowie während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen - zu schützen. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m (§ 36 HmbVwVfG).
- 1.2 Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume und Hecken dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden (§ 36 HmbVwVfG).
- 1.3. Die Nachforderung von weiteren Unterlagen kann sich im Laufe des Verfahrens noch ergeben (§ 36 HmbVwVfG).
- 1.4 die abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren (§ 36 HmbVwVfG).

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN – Abt. Stadtgrün

Dem Vorhaben wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der öffentliche Baumbestand (eine Esche) erhalten bleibt. Die tatsächliche Kronentraufe des Baumes ist bei der Antragstellung zu berücksichtigen. Baubedingte Rückschnitte oder Fällungen, z.B. für die Stellung eines Gerüsts, für Feuerwehraufstellflächen oder für die Nutzung des zweiten Rettungsweges, werden nicht in Aussicht gestellt. Der Wurzelbereich des Baumes ist auf den Privatgrundstücken zu entsiegeln und als offene Vegetationsfläche anzulegen. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Baumgutachten einzureichen, das Förder- und Schutzmaßnahmen zum Erhalt des Baumes aufzeigt.