



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/04095/2020
Hamburg, den 3. Juli 2020

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	05.05.2020
Belegenheit	###
Baublock	220-017
Flurstücke	5123, 04849, 05125 in der Gemarkung: Lurup

Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern bzw. einer Einrichtung für ambulante Pflege

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 sind

- der Durchführungsplan 390



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

mit den Festsetzungen:

Gem.St.; Gem. GaE; L 1 g (angrenzend Baukörperausweisung mit Baulinien W2g u. W3g)

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

S-1	Antrag
S-4	Schreiben vom 04.05.2020 mit Einzelfrage
45 / 1	Flurkartenauszug / Karte
45 / 2	Potentialstudie - Variante 5
45 / 3	Lage- und Höhenplan mit Darstellung Planung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Bebauung des Grundstücks entsprechend dem in der Potenzialstudie dargestellten Größe und Ausdehnung (Maß der Nutzung) möglich?

Ja, eine Geschossigkeit von III + Dach bei gleichzeitiger Aufteilung der Baumasse in 2 Baukörper ist städtebaulich vertretbar.

Das Vorhaben greift die Gebäudetypologie, Dachform, Geschossigkeit und Maßstäblichkeit der Zeilen-/Reihenhaustypologie der angrenzenden Wohnsiedlung auf.

Folgende Punkte sind jedoch zwingend zu berücksichtigen:

- Es sind bei der Materialisierung der geplanten Fassaden Klinkerfassaden vorzusehen. Vermeintlich minderwertige Fassadenmaterialien wie verputztes WDVS werden nicht befürwortet.
- Zwischen den Gebäuden ist ein Abstand von 5,0m einzuhalten.
- Die nachfolgende Stellungnahme WBZ 4 – Naturschutz mit naturschutzrechtlichen Anforderungen (- Auflagen und Hinweise -) ist zu beachten.

Stellungnahme WBZ 4 - Naturschutz

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen und in der Beurteilung vor Ort wird dem Vorhaben zugestimmt.

Im Baubereich der geplanten Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern befindet sich keine nach der Baumschutzverordnung geschützten Baum- und Heckenbestand.

Der verbleibende Baum- und Heckenbestand ist besonders zu schützen und zu erhalten. Der Wurzelbereich umfasst nach **DIN 18 920** den Kronentraufbereich plus 1,50 m.

Die abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

- Auflagen und Hinweise -

Zuständige Dienststelle: **Bezirksamt Altona**
WBZ 4 - Naturschutz
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

Schutz von Gehölzen

Der vorhandenen Baum- und Heckenbestand 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. Hinsichtlich des Heckenbestandes gilt diesbezüglich der Hecken-mantel zzgl. eines einzuhaltenden Abstandes von mindestens 1,00 m (§ 36 HmbVwVfG).

Zum Nachweis der Baumschutzmaßnahmen ist dem Fachamt mit dem **Bauantrag** ein **Baustelleneinrichtungsplan** zur Abstimmung 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

Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume und Hecken dürfen keine **Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen** und **Materiallagerungen** vorgenommen werden (§ 36 HmbVwVfG).

Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume und Hecken dürfen keine **Ver- und Entsorgungsleitungen** verlegt werden (§ 36 HmbVwVfG).

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

2.1. für die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit ambulanter Pflege auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen-Einstellplätze

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass die Obergeschosse von Personen mit potentiellen Bedarf an ambulanter Pflege genutzt werden. Es sind bei der Materialisierung der geplanten Fassaden Klinkerfassaden vorzusehen.

2.2. für die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit ambulanter Pflege zum Teil auf nicht überbaubarer Fläche

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass die Obergeschosse von Personen mit potentiellen Bedarf an ambulanter Pflege genutzt werden. Es sind bei der Materialisierung der geplanten Fassaden Klinkerfassaden vorzusehen.

Anmerkung

Das Grundstück ist seit 1999 mit einem SB-Markt bebaut (Genehmigung BI/BA3/02816/1999 – Neubau eines Geschäftshauses – Lebensmittelhandel

mit Fleischabteilung und Backshop; Vorbescheid BI/BA3/01657/9, Neubau eines Geschäftshauses). Die „Fläche für Gemeinschaftsanlagen-Einstellplätze“ und die Festsetzung der nicht überbaubaren Fläche im hier in Rede stehenden Bereich sind nicht funktionslos geworden, denn es könnten nach Abriss des Bestandsgebäudes Stellplätze/Garagen errichtet 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

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH