



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/01446/2015
Hamburg, den 6. Oktober 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
25.02.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublücke
Flurstücke

219-033, 219-057
00731, 00735 in der Gemarkung: Othmarschen

Neubau von Seniorenwohnungen (22 WE)

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 Bebauungsplan Othmarschen 27

mit den Festsetzungen: Fläche für den Gemeinbedarf, Altenheim, Landschaftsschutz,
Wegerecht
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten ...

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

25 / 1	Flurkartenauszug
25 / 12	Lageplan
25 / 13	Grundriss / Kellergeschoss
25 / 14	Grundriss / Erdgeschoss
25 / 15	Grundriss / Regelgeschoss
25 / 16	Grundriss / Staffelgeschoss
25 / 17	Ansicht West / Schnitt AA

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die dargestellte Bebauung mit 3 Vollgeschossen plus ein Staffelgeschoss außerhalb der Bebauungsgrenze, zusätzlich zu der vorhandenen Bebauung grundsätzlich genehmigungsfähig?**

Ja, siehe auch Begründung zur planungsrechtlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

2. **Ist die geplante Art der Nutzung (Seniorenwohnen) genehmigungsfähig?**

Ja, wenn es sich ausschließlich - analog zum Nachbargebäude Emkendorfstraße 43 - nach dem Stiftungszweck um Seniorenwohnungen handelt.

3. **Ist die geplante Baumfällung zur Errichtung des geplanten Gebäudes grundsätzlich genehmigungsfähig?**

Das Vorhaben beabsichtigt die Entnahme von Gehölzen. Da die Baumaßnahme nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung beurteilt wird, sind alle Gehölze geschützt.

Die Grabungen und die Veränderung der Geländekubatur werden gegen Auflagen in Aussicht gestellt.

Folgende naturschutzrechtliche Auflagen sind zu beachten:

- Der überbaute Teil der Zufahrt der Rampe zur Tiefgarage ist zu begrünen und zu bepflanzen.

- Für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben beabsichtigten baubedingten Fällungen oder Rückschnittmaßnahmen einzelner geschützter Bäume wird die Erteilung der Genehmigung nach der LSGVO in Aussicht gestellt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechender Antrag auf Genehmigung zu stellen. Als Ersatz für die gefällten Gehölze, wären an geeigneter freier Stelle auf dem Baugrundstück insgesamt ca. 10 Stück Neupflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm, 3-fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Eiben in der Höhe von 250 cm).
- An fensterlosen Fassaden sind als Ersatz für die gefällten Gehölze und als Kompensation zusätzlich Begrünungen durch Schling- und Kletterpflanzen (Clematis und Efeu) zu planen.
- Der Nachweis aller Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens in einem qualifizierten Freiflächenplan (mind. M 1:200) darzustellen, der der n.g. Dienststelle im Zusammenhang mit dem Antrag auf Genehmigung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung vorzulegen ist.

In dem einzureichenden Freiflächenplan sind mindestens folgende Inhalte darzustellen:

- Die Ersatzpflanzungen (Angabe der Gehölzart, Pflanzenanzahl und Pflanzqualität)
- Zum Nachweis der Baumschutzmaßnahmen ist ein Baustelleneinrichtungsplan zur Genehmigung einzureichen, mit Angaben über
 - Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920,
 - die Maße der Baugrube,
 - Plätze für Material- und Bodenlagerung,
 - Standort, Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans,
 - Ver.- und Entsorgungsleitungen (Lage und ggf. Verlegeverfahren),
 - Baustellenzufahrten (Lage und Ausbildung).
- An der westlichen Pflanzung (ehemals Taxus) und an der zu erhaltenden Hainbuche (Baum südlich) und der Edelkastanie (Baum an der TG Abfahrt) sind die Höhenunterschiede vom „Gelände-EG Gebäude“ durch terrassierte Erdbereiche zu planen. Abgrabungen/ Abböschungen im Wurzelbereich der Kronenbereiche sind nicht zulässig.
- Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.
- Im Wurzelbereich des Baumes dürfen keine neuen Ver- und Entsorgungsleitungen und keine Schächte verlegt bzw. errichtet werden.
- Bei baubedingter Grundwasserabsenkung oder Trockenheit wären die Bäume so zu wässern, dass eine ausreichende Bodenfeuchtigkeit erhalten bleibt. Bei Bedarf können ergänzende Maßnahmen, z.B. Verdunstungsschutz, Auslichtung der Krone durch die Dienststelle angeordnet werden.

Zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Altona
Zentrum für Wirtschaft Bauen und Umwelt
WBZ 33 - Naturschutz
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

4. Ist die Erhöhung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl für das Flurstück 735 genehmigungsfähig?

Ja.

5. Ist die Tiefgaragennutzung mit ca. 6 Stellplätzen einschließlich Zufahrt genehmigungsfähig?

Ja, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

6.1. für die Errichtung von 22 Seniorenwohnungen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Begründung

Den §2-Festsetzungen des Bebauungsplans Othmarschen 27 zu den Flurstücken 731,733 („Kircheninsel“) und 735 steht das Bauvorhaben nicht entgegen.

Eine Befreiung von den Baugrenzen für die Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers wird befürwortet, da der Bau von Seniorenwohnungen dem Wohl der Allgemeinheit dient. Darüber hinaus ist die Lage des Baukörpers städtebaulich vertretbar, da er sich in die vorhandene Bebauung einfügt.

Bedingung

Rechtzeitig vor Beauftragung sind die Fassadenmaterialien vor Ort zu bemustern und mit dem Oberbaudirektor (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) und dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirkes Altona abzustimmen.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse