



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/00195/2016
Hamburg, den 25. Oktober 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.12.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

212-014
1267, 1268, 1269, 1277, 1279, 1280, 2857, 2859
in der Gemarkung: Ottensen

Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern zum Schließen von Baulücken (+46 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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

- der Baustufenplan Ottensen

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W3g, W4g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

1 / 2	Flurkartenauszug Fl. 1279 und weitere
1 / 6	Antrag / Befreiung - Begründung
1 / 12	Berechnung / bebaubare Fläche
1 / 21	Lageplan
1 / 22	Erläuterungsbericht
1 / 23	Antrag / Befreiung - Begründung
1 / 24	Ausgleichswertermittlung
1 / 25	Zustandsbeurteilung der betroffenen Bäume

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann der Schließung der Baulücken städtebaulich wie auch seitens der Feuerwehr (die Bestandsgebäude im Innenhof Germerring, sind dann nur noch über die Windhukstraße erreichbar) zugestimmt werden?**
Die neuen Flächen für die Feuerwehr können auch so ausgebaut werden, dass das 4. Geschoss der Bestandsgebäude Windhukstr. 2-6, Hohenzollernring 79-87 sowie Röhrigstr. 3-5 angeleitet werden können.

Antwort:

Die Schließung der Baulücken ist städtebaulich vertretbar und kann in Aussicht gestellt werden.

Die Feuerwehrflächen können dem Grunde nach im Innenhof Germerring (nicht die postalische Adresse) in Aussicht gestellt werden, die genaue Führung der Feuerwehrflächen muss jedoch noch im Genehmigungsverfahren wegen der naturschutzrechtlichen Belange festgelegt werden. Des Weiteren sind für diese Feuerwehrflächen Baulasten erforderlich. In diesem Zuge müssen die bestehenden Baulasten angepasst oder neu gebildet werden.

2. **Für die Anleiterbarkeit der Neubauten 1,3 und 4 zu gewährleisten, müssen für die Zufahrt der Feuerwehr öffentliche Stellplatzflächen gem. beigegeführtem Lageplan entfallen. Kann der Reduzierung öffentlicher Stellplätze zugestimmt werden?**

Antwort:

Grundsätzlich lehnt das Fachamt Management des öffentlichen Raumes (MR 2) eine Beseitigung von öffentlichen Parkplätzen zugunsten des zweiten Rettungsweges der Feuerwehr ab, da er – insbesondere bei Neubauvorhaben- auf Privatgrund bzw. baulich hergestellt werden sollte.

Vor dem Hintergrund, dass die vorliegende Planung vorsieht, neben der Neubebauung künftig auch für zahlreiche Bestandswohnungen eine Anleiterbarkeit zu ermöglichen, würde das Fachamt Management des öffentlichen Raumes (MR 2) ausnahmsweise – trotz des hohen Parkdrucks- von diesem Grundsatz abweichen.

In Abwägung Nutzen der künftigen FW- Umfahrung für NEU- und Bestandsgebäude und Wegfall von Parkständen im Einmündungsbereich Windhukstr./ Germerring (hoher Parkdruck) erscheint die Entscheidung zu Gunsten einer FW- Umfahrung samt Zufahrt geboten.

3. **Kann der beigelegten Befreiung für das Überschreiten der zul. Geschosshöhe von 3 auf 4 Vollgeschosse (Haus 4) zugestimmt werden?**

Antwort:

siehe planungsrechtliche Befreiung Ziffer 5.1 des Vorbescheides.

4. **Für die Flächen der Feuerwehr sowie der Neubauten müssen 13 Bäume gefällt werden. Kann der Fällung zugestimmt werden?**

Antwort:

Für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben beabsichtigten baubedingten Fällungen einzelner geschützter Bäume wird die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt. Im Rahmen des konzentrierten Bauantragsverfahrens nach § 62 HBauO ist ein entsprechender Antrag auf Ausnahme zu stellen. Eine Änderung des Bauantragsverfahrens nach HBauO § 61 zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren würde einen ablehnenden Bescheid nach § 4 der Baumschutzverordnung nach sich ziehen.

Die Feuerwehrumfahrt im Wurzelbereich des Baumes Nr. 05 und 19 kann in der dargestellten Form nicht erfolgen.

Eine Entnahme des Baumes Nr. 02 ist unbegründet.

Die Bedingung zur Beurteilung aller Ersatzmaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächenplan (mind. M 1:200) eines Landschaftsarchitekten zu liefern, der der o.g. Dienststelle im Zusammenhang mit dem Antrag auf Fällgenehmigung vorzulegen ist. Der Plan muss deutliche Verbesserungen der freiraumplanerischen Inhalte des gegenwärtigen Bestandes aufzeigen. Eine Ersatzpflanzung der Vorgärten ist in Erwägung zu ziehen.

In dem einzureichenden Freiflächenplan sind mindestens folgende Inhalte darzustellen:

- Die Ersatzpflanzungen von 22 neuen Bäumen (Heimische Gehölzart, Pflanzenanzahl, Pflanzqualität 3 x v., m. B., Hochstamm 18 cm St.U.)
- Die Ersatzpflanzung von 315 m neuen Hecken (Hainbuche, Buche oder Liguster, Pflanzenanzahl, Pflanzqualität: Heckenpflanzen, m. B., Höhe 1,5m, 2-3 Stk./m.)
- Kinderspielflächen, Dachbegrünung von Nebenanlagen (Fahrradstellplätze, Müllstellplätze und Hauseingangsüberdachung), Fassadenbepflanzung in linearer Form mit geeigneten Rankhilfen bis zu einer Höhe von 12m
- Feuerwehrumfahrt in Schotterterrassen ohne Betonfertigbausteine nach FLL-Richtlinie
- Keine neuen PKW Stellplätze in den Freiflächen der heutigen Gärten

- Fußwege nur max. 2,5m Breit mit verschiedenen neuen Aufenthaltsbereichen in größerer Breite

Der Freiflächenplan ist vor Baubeginn aller Maßnahmen komplett fertigzustellen. Eine Bebauung in Teilabschnitten befreit nicht davon, den Freiflächenplan in Teilabschnitten zu planen.

Eine Ersatzzahlung für entnommene Bäume ist nicht zulässig, da in der Abwägung der Bebauung und der Fällung erkannt wurde, dass in den Höfen eine verbesserte Qualität der Freiräume erforderlich wird. Die Anforderungen der Ersatzpflanzungen wurden auf insgesamt 43 neu zu schaffende Gehölze abgestimmt. Es wurden 15m Hecke für einen Baum anerkannt.

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).

Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Im weiteren Verfahren ist die Prüfung des gesamten Artenschutzes erforderlich, da der Bebauungsplan derart veraltet (61 Jahre) ist, dass daraus keine Artenschutzrechtlichen Vorgaben herzuleiten sind. Der Beitrag ist der Aufsichtsbehörde dann im Verfahren vorzulegen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 5.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (W3g) um 1 Vollgeschoss auf insgesamt 4 Vollgeschosse (Haus 4)
 - 5.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 133,82m² auf 607,32m² von insgesamt 947,m² (Überschreitung um ca. 28%) (Flurstück 2857, zum Teil Haus Nr. 4)

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: Änderung; Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse