



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/07852/2016
Hamburg, den 22. Juni 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.10.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

226-027
3305, 3306, 790 in der Gemarkung: Sülldorf

Kinder-Tagesstätte und Gemeindehaus; Wohnungsbau

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

- der Baustufenplan Iserbrook / Sülldorf



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W 2 o
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 899

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Fläche für bes. Zwecke (Kirche)
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

20 / 3	Flurkartenauszug
20 / 4	Flurkartenauszug M 1:500
20 / 5	Bescheinigung Baulastenverzeichnis
20 / 6	Lageplan / Baumbestand
20 / 7	Baumverzeichnis
20 / 8	Fragekatalog

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Art und dem Maß der Bebauung, der Positionierung und der Geschossigkeit der geplanten Bebauung (siehe Anlage Lageplan) zugestimmt?**

Antwort:

Naturschutzrechtliche Belange

NEIN, da es sich zum Teil um erhaltungswürdigen Baubestand handelt. Vor diesem Hintergrund ist in der derzeit geplanten Vorhabenausführung eine Ausnahmegenehmigung nach Baumschutzverordnung (für die Fällung der Bäume Nr. 1, 10, 13 und 14) nicht vertretbar und kann nicht in Aussicht gestellt werden. **Insofern ist das Vorhaben zugunsten des Erhalts des geschützten Baumbestandes umzuplanen.**

Denkmalschutzrechtliche Belange

Bei dem Objekt Sülldorfer Kirchenweg nördlich von Nr. 189 (St.-Michaels-Kirche) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Das Benehmen gemäß § 24 DSchG und Art. 9 Abs. 3 des Vertrags zwischen der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche mit der Freien und Hansestadt Hamburg vom 29.11.2005 wurde zwischen dem Dezernat Bauwesen des Landeskirchenamtes der Ev.-Luth. Kirche in Norddeutschland und dem Denkmalschutzamt hergestellt.

Das Denkmalschutzamt geht davon aus, dass ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird.

Der Abstand zur Kirche darf nicht geringer werden, als der jetzige Abstand zwischen Pastorat und Kirche; die jetzige Bauflucht des Pastorats, Nr. 189, ist somit als neue Bauflucht auf dem Grundstück zu übernehmen.

Die vorgesehene Auflösung der Bebauung neben der Kirche in 3 Baukörper wird begrüßt.

2. Sind ggf. Verlegungen der Grundstückszufahrten des 2.BA jeweils eine über „Am Sorgfeld“ und eine über „Sülldorfer Kirchenweg“ sowie eine zusätzliche Zufahrt zur Grundstückerschließung des 1.BA Kita+Gemeinde über „Am Sorgfeld“ zulässig?

Antwort:

Das Vorhaben wäre, vorbehaltlich neu einzureichender Lagepläne, genehmigungsfähig. Um eine exaktere Beurteilung treffen zu können muss ein geeigneter Lageplan wie in der Bauvorlagenverordnung beschrieben eingereicht werden. Hierbei sind Nachbargrundstücke, Sichtdreiecke (Hecken + sonstige Hindernisse), Bäume und öffentliche Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Allgemein gilt, dass für jedes Grundstück gemäß der HBauO § 4 bzw. § 18 HWG eine Zufahrt gewährt wird. In der Erlaubnis werden die Lage der Überfahrt und die Art ihrer Ausführung nach den Anforderungen des Verkehrs bestimmt. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

3. Wird der Baumfällung, wie im Lageplan dargestellt, zugestimmt?

Antwort:

NEIN

Für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben beabsichtigte baubedingte Fällung der Bäume Nr. 2 (Kastanie – Stammd. ca. 55 cm), Nr. 7,8, und 9 (Linden – Stammd. ca. 40, 34, und 31 cm) wird die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt. Die Bäume Nr. 1,10, 13 und 14 (Eine Eiche und drei Buchen) sind zu erhalten und gemäß § 14, Abs. 4 der HBauO zu schützen. Der Schutz des Kronen-, Stamm- und Wurzelbereichs ist nach den für den Baumschutz geltenden Regelwerken, der DIN 18 920, der RAS-LP 4, der Hamburgischen Baumschutzverordnung und der ZTV-Baumpflege (Ausz. 2006) zu gewährleisten. In gleichem Sinn sind die auf dem Gelände befindlichen Hecken zu schützen (insbesondere die Hecke entlang des Sülldorfer Kirchenwegs).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht erteilt**

- 4.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 588m² um 8m² auf insgesamt 596m²

Begründung

siehe Frage/Antwort Nr. 1. und Nr. 3

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse