



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/08578/2014
Hamburg, den 7. Juli 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
30.10.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

205-017
1365 in der Gemarkung: Altona-Nord

Abbruch eines Hochbunkers und Errichtung eines Wohngebäudes mit vier und sieben Vollgeschossen (Baufeld 1, 30 WE)

VORBESCHEID

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 Durchführungsplan 94

mit den Festsetzungen: Baukörperfestsetzung, w4g
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die Gestaltungsverordnung Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt

- die beigefügten Vorlagen Nummer

2 / 25 Lageplan V1 / Abstandsflächen
2 / 38 Lageplan/Baumbestandsplan Baufeld 1

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird dem Abbruch des bestehenden Hochbunkers zugestimmt?**

Antwort:

Abbruch des Hochbunkers kann in Aussicht gestellt werden.

2. **Wird der Einrichtung des geplanten Wohngebäudes mit 4 und 7 Vollgeschossen außerhalb der in Durchführungsplan D94 festgesetzten Baugrenzen bzw. Baukörperausweisungen zugestimmt?**

Antwort:

Siehe planungsrechtliche Befreiungen Ziffern 12.1 und 12.2 des Vorbescheides.

3. **Ist oberhalb der letzten Vollgeschosse jeweils ein Staffelgeschoss genehmigungsfähig?**

Antwort:

Ja.

4. **Wird der Lage sowie der Kubatur des geplanten Wohngebäudes zugestimmt?**

Antwort:

Siehe planungsrechtliche Befreiungen Ziffern 12.1 und 12.2 des Vorbescheides.

5. **Wird den dargestellten Abstandsflächen bzw. den Überdeckungen der Abstandsflächen (Bestand/Neubau) zugestimmt?**

Antwort:

Nein, siehe auch planungsrechtliche Befreiung Ziffer 12.2 des Vorbescheides.

6. **Wird den für die Umsetzungen des geplanten Wohngebäude erforderlichen Baumfällungen unter Erteilung von Ersatz- und/ oder Ausgleichmaßnahmen zugestimmt?**

Antwort:

Besonders prägend sind die Bäume Nr. 109 - 115. Eine Abgrabung im geschützten Wurzelbereich und die Entnahmen der Bäume, als auch Bäume 102 und 103 werden nicht in Aussicht gestellt. Folgende Änderungen werden erforderlich:

- Verkleinerungen des geplanten Gebäudes, sodass die Bäume 109 bis 115 erhalten werden können. **Dazu ist das Gebäude um den Abstand von 10m zum Stamm der Bäume (Linie Baum 109 -115 zu kürzen** (max. Kronenradius 8,5m zuzügl. 1,5 m Schutz).

Für die im Zusammenhang mit dem Abrissantrag des Bunkers vorgesehenen Fällungen wird die Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. **Der Efeubewuchs des Bunkers kann nur in der Zeit von Oktober bis Februar verfahrensfrei entfernt werden.** Die Ersatzauflagen der entfernten Gehölze erfolgen in der Baugenehmigung zum Antrag für das neue Wohngebäude auf demselben Grundstück.

Für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben weiteren beabsichtigten abbruchbedingten und **baubedingten** Fällungen, einzelner, geschützter Bäume wird die Erteilung der Ausnahmegenehmigung für 19 Bäume 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.

Der Ersatzbedarf nach der Baumschutzverordnung ist nach Vorgaben der BUE – Behörde für Umwelt und Energie- tabellarisch zu ermitteln und naturell abzulösen. Eine teilweise Ersatzzahlung wird in Aussicht gestellt. Es sind alle zu entnehmenden Bäume, auch die mit einem Stammdurchmesser ab 15 cm Durchmesser, zu berechnen. Die Berechnung ist mit dem Antrag auf Fällung hier vorzulegen.

Ersatzpflanzungen der Bäume sind nur entsprechend **der anliegenden Gehölzliste** vorzunehmen.

Die Bedingung zur Beurteilung aller Ersatzmaßnahmen (auch der Ersatzgehölze für die vorangestellten Fällung des Bunkerabrisses) 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.

In dem einzureichenden Freiflächenplan sind mindestens folgende Inhalte darzustellen:

- a. Die Ersatzpflanzungen von mind. **15 neuen Bäumen** (Gehölzart, Pflanzenanzahl, Pflanzqualität 3 x v., m. B., Hochstamm 18 – 20 cm St.U.)
- b. Die Ersatzpflanzung von **60 m neuen Hecken** (Hainbuche, Buche oder Liguster, Pflanzenanzahl, Pflanzqualität: Heckenpflanzen, m. B., Höhe 1,5m, 2-3 Stk./m.)
- c. Kinderspielflächen, Dachbegrünung von Nebenanlagen (Fahrradstellplätze, Müllstellplätze und Hauseingangsüberdachung)

Für die erforderlichen Ersatzpflanzungen, die auf dem Grundstück nicht untergebracht werden können, ist eine Ersatzzahlung von 1.000 € zu leisten. Über die Summe ergeht neben der Fällgenehmigung ein gesonderter Bescheid. Die Höhe der Ersatzzahlung ergibt sich aus der ermittelten Wertigkeit der Bäume.

Die offene Baumscheibenfläche des neu geplanten Baumes ist mind. in 12m² je Baum zu berücksichtigen und ist zu bepflanzen.

Im weiteren Verfahren ist die Prüfung des gesamten Artenschutzes erforderlich, da der Bebauungsplan derart veraltet (56 Jahre) ist, dass daraus keine Artenschutzrechtlichen Vorgaben herzuleiten sind. Der Beitrag ist der Aufsichtsbehörde dann im Verfahren vorzulegen. In diesem Beitrag sind Auflagen zum Artenschutz zu formulieren (z.B. Fledermauskästen auf dem Dach, Nistkästen in den Bäumen oder Nistmöglichkeiten in den Fassaden).

EINHEIMISCHE GEHÖLZE FÜR DIE GARTENBEPFLANZUNG (Gehölzliste)

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Weißweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe

Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn (auch für Hecken)	Rosa agrestis	Ackerrose
Carpinus betulus	Hainbuche (auch für Hecken)	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa obtusifolia	Stumpflättrige Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (auch für Hecken)		
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Rosa tomentosa	Filzrose
Fagus sylvatica	Rotbuche (auch für Hecken)		
Ilex aquifolium	Stechpalme (immergrün, auch für Hecken)	Rubus spec.	Brombeere
Ligustrum vulgare	Liguster (auch für Hecken)	Salix aurita	Ohrweide

	Hecken)		
Lonicera xylostreum	Gemeine Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix cinerea	Grauweide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix purpurea	Purpurweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Salix triandra	Mandelweide
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes uva crista	Stachelbeere	Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe (f. Hecken)

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe (Kletterhilfe nötig)
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu (schattenverträglich, immergrün)
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen (Kletterhilfe nötig)
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt (Kletterhilfe nötig)

7. **Wird der gemeinschaftlichen Nutzung der bestehenden Spielplatzanlagen anstelle einer separaten Ausweisungen von Spielflächen für das geplante Wohngebäude zugestimmt?**

Antwort:

Ja, eine gemeinschaftliche Kinderspielfläche für die gesamte Bebauung kann in angemessener Größe hergestellt werden.

8. **Wird die Genehmigung der schematisch dargestellten Feuerwehraufstellfläche sowie -Zufahrt von der Holstenstraße einschließlich der erforderlichen Gehwegüberfahrt dem Grunde nach in Aussicht gestellt (eine detaillierte Planung und Darstellung der Feuerwehrflächen gem. Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr erfolgt im Rahmen der konkretisierten Vorentwurfs- bzw. Genehmigungsplanung)?**

Antwort:

Grundsätzlich kann die Genehmigung für eine Feuerwehrezufahrt von der Holstenstraße in Aussicht gestellt werden.

Hinweise:

- Es ist ein Abstand von ca. 50 m zwischen der zukünftigen Überfahrt und der Haltelinie vor dem Knotenpunkt Holstenstraße / Louise-Schroeder-Straße vorzusehen.
- Für die geplante Überfahrt wird nur die Fahrbeziehung rechts rein – rechts raus zugelassen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 62 HBauO ist die Überfahrt mit den geplanten baulichen Abmessungen exakt darzustellen.
- Feuerwehraufstellflächen auf öffentlicher Wegefläche sind grundsätzlich zu vermeiden, da die Fläche zugunsten eines Dritten dem Gemeingebrauch entzogen wird. Die Feuerwehraufstellflächen sind, wie im Rahmen der Baumaßnahme bereits vorgesehen (s. Lageplan) nach Möglichkeit auf Privatgrund einzurichten.

- Die geplante Überfahrt ist auch als Überfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge zu nutzen.

Alle weiteren Brandschutzthemen können nur im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

9. Ist die Beurteilung des geplanten Bauvorhaben gem. § 34 BauGB möglich oder sind planungsrechtliche Befreiungen gem. § 31 BauGB erforderlich?

Antwort:

Es ist eine Befreiung nach §31 BauGB erforderlich.

10. Wird der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (siehe beiliegenden Flächenkennziffern GRZ, GFZ) zugestimmt?

Antwort:

Die GRZ und GFZ Ausweisungen sind in den Durchführungsplan nicht festgesetzt worden. Somit erübrigt sich diese Frage.

11. Wird die Genehmigung der Variante 1 oder der Variante 2 in Aussicht gestellt?

Antwort:

Es wird die Vorlage 2/38 in Aussicht gestellt. Die Bedingungen aus den planungsrechtlichen Befreiungen (siehe Ziffern 12.1 und 12.2 des Vorbescheides) sind zu beachten und umzusetzen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 12.1. für die Errichtung eines Gebäudes mit 7 Vollgeschossen außerhalb der bebaubaren Fläche (Durchführungsplan D 94)

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass ein scheibenartiges Bauteil zwischen dem 7-geschossigen Gebäudeteil und dem südlich gelegenen 4-geschossigen Bestandsgebäude errichtet wird. Dieses Bauteil ist aus Lärmschutzgründen erforderlich und kann transluzent errichtet werden oder als z. B. als seitliche Balkonwand genutzt werden.

- 12.2. für die Errichtung eines Gebäudes mit 4 Vollgeschossen außerhalb der bebaubaren Fläche (Durchführungsplan D 94)

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass das beantragte Gebäude aus Gründen der Abstandsflächen und des Baumschutzes um 10m zum Stamm der Bäume (Linie Baum 109- 115)) an der Westseite eingekürzt wird.

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: 7 Vollgeschosse