



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/00154/2016
Hamburg, den 10. November 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.12.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

212-015
3790, 3791 in der Gemarkung: Ottensen

Neubau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 47 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

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 Baustufenplan Ottensen

mit den Festsetzungen: G4 / G1
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- Soziale Erhaltungsverordnung Ottensen März 2016

- der Bebauungsplan Ottensen 39

mit den Festsetzungen: Straßenbegrenzungslinie
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

S 2	Antrag
S 4	Fragenkatalog
10 / 1	Flurkartenauszug
10 / 2	Übersicht Flächeneinteilung
10 / 3	B-Plan Entwurf
10 / 4	Baustufenplan von 1955
10 / 5	Umgebung/Luftbilder
10 / 6	Übersichtsplan 1:1000
10 / 8	Lageplan und Fotos Feuerwehrlächen/Bestandssituation
10 / 9	Lageplan Feuerwehrlächen Bestandsgebäude und Bestandsbäume
10 / 11	Lageplan Feuerwehrlächen Bauphase 1
10 / 12	Lageplan Feuerwehrlächen Bauphase 2
10 / 13	Lageplan Feuerwehrlächen Bauphase 3 TG
10 / 14	Baumbestandsplan
10 / 15	GRZ/GFZ Berechnungen Einzelne Flurstücke
10 / 16	GRZ/GFZ Berechnungen Baugrundstück
10 / 17	Wohnungsmix
10 / 18	TG Konzept
10 / 19	Straßenfassade Fotos
10 / 20	Straßenfassade und Schemaschnitt Städtebau
10 / 21	Visualisierung Städtebau
10 / 22	Südansicht Straße
10 / 23	Visualisierung
10 / 24	Grafischer Bauablauf - Schritt 0 - Bestandssituation
10 / 25	Grafischer Bauablauf - Schritt 1 - Vorbereitende Maßnahmen
10 / 26	Grafischer Bauablauf - Schritt 2 - Abbruchmaßnahmen
10 / 28	Grafischer Bauablauf - Schritt 4 - Neubau Teil 2
10 / 29	Grafischer Bauablauf - Schritt 5 - Neubau Teil 3
10 / 30	Berechnung / GRZ/GFZ
10 / 31	Berechnung / BGF/BRI
10 / 32	Baubeschreibung
10 / 33	Antrag Befreiung Art der Nutzung / Begründung
10 / 34	Antrag Befreiung Überschreitung Anzahl Vollgeschosse
10 / 35	Lageplan Abstandsflächen
10 / 36	Baubedingte Baumfällungen Vorplanung
10 / 38	Grundriss Anschluss Seniorenwohnanlage
10 / 39	Grafischer Bauablauf – Schritt 3 – Neubau Bauteil 1
10 / 40	Skizze Stellplatzzuordnung
10 / 41	Nachweis der Geschossigkeit
10 / 42	Ergebnisprotokoll der Ortsbesichtigung und Untersuchung Bäume
10 / 43	Lageplan Flächen für die Feuerwehr

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Geschossigkeit:

Ist auf dem Flurstück 3791/3790 die Errichtung von VI (6) Vollgeschossen plus ein Nichtvollgeschoss, ausgebildet als Staffelgeschoss gemäß Lageplan, zulässig ?

Ja

im Umfang der diesem Bescheid zu Grunde liegenden Bauvorlagen (s. erteilte Befreiung von Festsetzungen des Baustufenplans -Pkt. 13.2 - dieses Bescheides)

Bedingungen

- Sicherung der Erschließung der Tiefgarage per Baulast
- Sicherung per Baulast, dass mit der Errichtung des Vorhabens auf mehreren Grundstücken keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung oder den auf Grund der Hamburgischen Bauordnung erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen (§ 7 Abs. 1 HBauO)
- Sicherung der Feuerwehrüberfahrt und Feuerwehraufstellflächen auf dem jeweiligen Grundstück zugunsten des begünstigten Grundstücks per Baulast

2. Baugrenzen:

Ist auf dem Flurstück 3791/3790 die bebaute Grundfläche wie im Lageplan für eine Nutzung als Wohngebäude zulässig ?

Ja

(s. erteilte Befreiung von Festsetzungen des Baustufenplans -Pkt. 13.1 - dieses Bescheides)

3. Garagenfläche:

Ist auf dem Flurstück 3790 ein Untergeschoss mit der angegebenen Fläche als Tiefgarage und zur Erstellung der notwendigen Abstellräume / Fahrradräume zulässig ?

Ja

Bedingungen

- Sicherung der Erschließung der Tiefgarage per Baulast
- Sicherung per Baulast, dass mit der Errichtung des Vorhabens auf mehreren Grundstücken keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung oder den auf Grund der Hamburgischen Bauordnung erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen (§ 7 Abs. 1 HBauO)

4. geschlossene Bauweise:

Ist eine geschlossene Bauweise zur Seniorenwohnanlage, wie im Lageplan dargestellt, auf dem Flurstück 3790/3791 zulässig ?

Ja

im Umfang der diesem Bescheid zu Grunde liegenden Bauvorlagen.

5. **Geschossfläche:**
Ist auf dem Flurstück 3791/3790 die angegebene Geschossfläche von 4.426 m² für eine Nutzung als Wohngebäude zulässig ?

Ja unter der unter Pkt. 13.1 genannten Bedingung

6. **FW-Aufstellflächen:**
Die notwendigen Flächen befinden sich entweder auf dem eigenen Grundstück des jeweiligen Bauvorhabens oder sind per Baulast auf dem Nachbargrundstück gesichert. Ist das geplante Konzept zu den FW-Aufstellflächen in den einzelnen Bauphasen sowie im Endzustand auf den Flurstücken 3790/3791 wie in den Lageplänen zu FW-Aufstellflächen dargestellt genehmigungsfähig ?

Ja

Bedingungen

- Sicherung der Feuerwehrrüberfahrt und Feuerwehraufstellflächen auf dem jeweiligen Grundstück zugunsten des begünstigten Grundstücks per Baulast im Endzustand
- Pkte. 15 u. 16 dieses Bescheides sind zu beachten.

7. **Schallschutz Außenlärm:**
Ist es genehmigungsfähig, den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß aktueller Rechtslage nach den Anforderungen der DIN 4109 zu planen ?

Ja,

der Schallschutz gegen Außenlärm ist grundsätzlich nach DIN 4109 zu planen und umzusetzen.

Der **Schallschutz** an der Behringstraße sollte u.a. mit einer aufschiebbaren Verglasung der Wintergärten / Loggien erfolgen.

Bei Schlafräumen darf der Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB (A) während der Nachtzeit und in Wohnräumen während der Tagzeit einen Innenraumpegel von 40 dB (A) nicht überschreiten.

8. **Kinderspielflächen**
Ist es genehmigungsfähig, die Kinderspielflächen für das Flurstück 3791 zu 100 % auf einem Nachbargrundstück nachzuweisen und als Baulast zu sichern ?

Ja.

9. **Kinderspielflächen:**
Wird einer Abweichung von der Mindestgröße der nachzuweisenden Kinderspielflächen gem. HBauO auf ca. 50 % bei qualitativem Ausgleich zugestimmt ?

Grundsätzlich sind die Vorgaben gemäß § 10 Hamburgische Bauordnung einzuhalten. Im Bauantragsverfahren ist eine detaillierte Planung der Kinderspielflächen vorzulegen. Ob eine abweichende Mindestgröße genehmigt werden kann, ist im Bauantragsverfahren zu prüfen.

10. **Bestandsbäume:**
Dürfen die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume baubedingt gefällt werden und durch Ausgleichspflanzungen oder andere Ersatzleistungen ausgeglichen werden ?

Die Bäume

Nr. 01 Birke -s. Bauvorl. 10/36-,

Nr. 17 -s. Bauvorl. 10/36 (bzw. Nr. 3 Bauvorl. 10/14)- **Kastanie** und die Buchenhecke der Bezeichnung D dürfen **nicht** gefällt werden.

Für die übrigen Bäume und Hecken wird die Ausnahmegenehmigung baubedingt in Aussicht gestellt.

11. **Stellplätze Bestandstiefgarage:**
Ist der temporäre Entfall der Garagenstellplätze in der Bestandstiefgarage auf dem Flurstück 3790 während der Baumaßnahmen in einem Zeitraum von ca. 1,5 Jahren genehmigungsfähig ?

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht kann der temporäre Wegfall geduldet werden (keine Stellplatzpflicht).

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Baulasten (Blatt Nr. 53/1-44 und 129/1-4) Stellplätze für andere begünstigte Belegenheiten gesichert sind. Ggf. entstehende Kosten hat der Antragsteller allein zu tragen.

12. **Stellplätze im Hof:**
Ist der Entfall von Außenstellplätzen im Hof auf dem Flurstück 3790 genehmigungsfähig ?

Nur wenn es keine notwendigen Stellplätze sind.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Nachweis der Zuordnung der Stellplätze zu führen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 13.1. von der Art der Nutzung im Geschäftsgebiet zu Gunsten einer Wohnnutzung

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass die Wohnungen wie beantragt zu 100 % (47 Wohnungen) als geförderte Wohnungen im 1. Förderweg – gefördert durch die Investitions- und Förderbank (IFB) - errichtet werden und der IFB-Antrag vorliegt. Der Nachweis ist dem Bauantrag beizufügen.

Begründung

Die Befreiung wird aus Gründen des Allgemeinwohls erteilt, um hier öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Eine gewerbliche Nutzung wird nicht verdrängt.

- 13.2. für die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um zwei Vollgeschosse im Umfang der diesem Bescheid zu Grunde liegenden Bauvorlagen (mit Grüneintragung)

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass die Balkone für das (oberste) Staffelgeschoss des Torhauses straßenseitig entfallen.

Die Balkonflächen können auf der angrenzenden Dachfläche nachgewiesen werden. Ein Balkon für die dritte Wohnung kann seitlich an der Ostseite angegliedert werden.

Begründung

Die Befreiung wird erteilt, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. In der Höhenentwicklung orientiert sich die Gesamthöhe hauptsächlich an der Gebäudehöhe der Gebäude Behringstraße 42/44 sowie der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Mit der Zurückstaffelung und zurückhaltenden Gestaltung des Staffelgeschosses reagiert die Planung zudem auf die östlich anschließende Kubatur der Wohnbebauung in der Behringstraße.

Die Bebauung fügt sich somit unter Beachtung der genannten Bedingung in den Straßenzug ein.

Nebenbestimmungen und Hinweise

14. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein Brandschutzkonzept vorzulegen.
15. Die uneingeschränkt nutzbare Feuerwehrezufahrt gemäß der geltenden Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr
- zur Seniorenwohnanlage Behringstraße 40 sowie
 - zur per Baulast Baulastblatt Nr. 932828) gesicherten Feuerwehrezufahrt zur westlich angrenzenden Wohnbebauung Behringstraße 42/44 (Flurstück 3956 in der Gemarkung Ottensen)

ist während der gesamten Bauabschnitte zu jedem Zeitpunkt zu gewährleisten. Sie ist jeweils vorschriftsmäßig herzurichten und zu beschildern. Die Zufahrten bzw. Aufstellflächen dürfen zu keinem Zeitpunkt durch Bauarbeiten, parkende Autos o.ä. eingeschränkt werden.

16. Die Anforderungen an die Flächen für Rettungs- und Löscharbeiten sowie zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges werden durch § 5 HBauO geregelt. Auf Grundstücken gilt die Technische Baubestimmung „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, **das gilt auch während der Bauphase**. Für Flächen im öffentlichen Straßenraum ist die Plast 6, Abschnitt 1.5 sowie die Plast 5 anzuwenden. Diese Flächen dürfen durch den ruhenden Verkehr nicht eingeschränkt werden.

17. Für die Wasserversorgung gilt in Abhängigkeit von den Gebäudeklassen:

Gebäudeklassen 1-2: Löschwassermenge gemäß DVGW W 405 in 300m Umkreis;

Gebäudeklassen 3-5: Löschwassermenge gemäß DVGW W 405 in 300m Umkreis und nächstgelegener Hydrant in maximal 150m Entfernung (Lauflänge)

Sonderbauten entsprechend § 2 Abs. 4 HBauO: Löschwassermenge gemäß DVGW W 405 bzw. entsprechender Sonderbauvorschrift in 300m Umkreis, wobei der nächstgelegene Hydrant in maximal 120m Entfernung (Lauflänge) zu Eingängen oder Zugängen zu Brandabschnitten platziert sein sollte.

18. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein Abweichungsantrag nach § 69 HBau hinsichtlich der Unterschreitung der Abstandflächen zum östlich angrenzenden Flurstück 1419 in der Gemarkung Ottensen zu stellen. Das Maß der Abstandflächen auf dem genannten Grundstück ist zu benennen. Eine entsprechende Abstandsbaulast ist erforderlich.
19. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Außenanlagenplan vorzulegen, der auch eine Konkretisierung von zusammenhängenden Kinderspielflächen sowie Baumstandorte beinhaltet.
20. Fahrradstellplätze sind in ausreichender Zahl auch im Außenbereich anzuordnen.
21. Rechtzeitig vor Beauftragung sind die Fassadenmaterialien vor Ort zu bemustern und mit dem Oberbaudirektor sowie dem Bezirksamt abzustimmen.
22. Im Bauantragsverfahren ist eine detaillierte Baubeschreibung mit Angabe aller Fassadenmaterialien vorzulegen. Für die Putzflächen ist ein mineralisches Putz- und Anstrichsystem zu wählen.
23. 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

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: 6 Vollgeschosse