



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 31 1276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax 040-427-3-11278
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/03048/2014
Hamburg, den 21. Juli 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.04.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

216-039
2721 in der Gemarkung: Bahrenfeld

Neubau von 22 Seniorenwohnungen u. TG

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 Bahrenfeld 26 / Groß Flottbek 12

mit den Festsetzungen: Gak + ST
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1 / 1	Flurkartenauszug
1 / 4	Antrag / Abweichung - Begründung
1 / 5	Perspektivische Darstellung
1 / 6	Baumgutachten

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Nutzungsartänderung (von "Garagen unter Erdgleiche" (Gak) + "Stellplätze mit Einfahrten" (ST) zu Wohnen) zugestimmt?**

Antwort:

Ja. Die planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf ausgewiesener Fläche für Stellplätze mit Einfahrten und Garagen unter Erdgleiche (§ 1 BauNVO) kann erteilt werden. (Bedingungen siehe Befreiung Nr. 1.1. und Beantwortung der folgenden Einzelfragen)

2. **Wird dem Rückbau der bestehenden Tiefgarage / oberirdischen Stellplatzanlage sowie dem Neubau des geplanten Wohngebäudes zugestimmt?**

Antwort:

Ja, wenn ein Teil der entfallenden Stellplätze durch den Bau einer Tiefgarage kompensiert wird.

3. **Wird dem Entfall von 56 Bestandsparkplätzen zugestimmt?**

Antwort:

Mit Genehmigung vom 12.05.1969 wurden für die Wohnbebauung Lyserstraße 22 - 36 insgesamt 133 Stellplätze gefordert und nachgewiesen, zum Teil auf dem beehrtem Flurstück 2721.

Durch die Novellierung des § 48 HBauO - Entfalls des Nachweises von Stellplätzen für Wohnungen - wird vom Gesetzgeber eine Begünstigung für die Realisierung neuer Wohnungen angestrebt.

Eine Neuberechnung ist im Sinne von § 49 Abs.1 HmbVwVfG jederzeit möglich, da eine Stellplatzfestsetzung immer nicht begünstigend ist. Nach der Änderung des Berechnungsschlüssels bzw. resultierend aus dem dritten Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 28. Januar 2014 können überzählige, d.h. nicht mehr notwendige Stellplätze ggf. entfallen und evtl. auch Baulasten gelöscht werden. Ein entsprechender Antrag auf Neuberechnung der Stellplätze für die

vorhandene Bebauung Lyserstraße 22 - 38 wäre bei der Bauaufsichtsbehörde des Bezirksamtes Altona zu stellen.

4. **Wird dem Maß der baulichen Nutzung gem. Indexkennziffern (GRZ = 0,4, GFZ= 1,2 für WA/WR, § 17 BauNVO) zugestimmt?**

Antwort:

Nein. Zur Beurteilung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung kann der § 17 BauNVO hier nicht herangezogen werden. Bei Einhaltung der Regelungen zu den Abstandsflächen nach § 6 HBauO und den nachfolgend genannten Anforderungen und Auflagen - auch unter Berücksichtigung des § 34 BauGB - können die nach aktueller Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten (WR) - mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 - nicht voll ausgenutzt werden.

5. **Wird der dargestellten Lage, Erschließung, Bauweise, Geschossigkeit und Kubatur des geplanten Wohngebäudes zugestimmt?**

Antwort:

Nein. Gemäß der naturschutzrechtlichen Stellungnahme (s. Nr. 8) ist der Baukörper 2 m in östliche Richtung zu verschieben. Die Regelungen zu den Abstandsflächen nach § 6 HBauO sind einzuhalten.

Unter Berücksichtigung des umliegenden Gebäudebestandes (i. S. d. § 34 BauGB) kann einem Baukörper mit nur maximal 3 Geschossen zugestimmt werden.

6. **Wird der Errichtung der Tiefgarage sowie der Tiefgaragen-Zufahrt/-Zugänge inkl. der erforderlichen Gehwegüberfahrt (ca. Lage der bestehenden Überfahrt) zugestimmt?**

Antwort:

Die Genehmigung der Gehwegüberfahrt in einer Breite von 3,0m gem. § 18 HWG im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird hiermit seitens des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes in Aussicht gestellt.

7. **Wird der dargestellten Feuerwehraufstellfläche, dem 2. Rettungsweg über die Südbalkone und der erforderlichen Gehwegüberfahrt zugestimmt?**

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sind Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte erforderlich. Die Aufstellflächen sind nach "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und zu kennzeichnen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Balkone bzw. Dachterrassen rechts und links der geplanten Aufstellfläche angeleitet werden sollen. Hiergegen bestehen keine Bedenken, wenn mit Grundrissplänen über die Lage der Wohnungen die zweiten Rettungswege entsprechend nachgewiesen werden.

Die im Lageplan eingetragenen Bäume an der Aufstellfläche sind unterfahrbar bzw. dauerhaft so zu gestalten, dass eine Anleiterbarkeit der Rettungsöffnungen sichergestellt ist.

Zudem kann der Aufstellfläche nur gefolgt werden, wenn mit Radien der Richtlinie nachgewiesen wird, dass eine Einkehr von der Straße, außerhalb von Parkflächen möglich sein wird.

Sollten die Wohnungen als Servicewohnen ausgeführt werden, ist der Bauprüfdienst 2/2008 zu beachten und ein zweiter baulicher Rettungsweg ist erforderlich.

Vorbehaltlich eines Schleppkurvennachweises unter Berücksichtigung parkender Pkw's wird eine Überfahrt der Feuerwehrezufahrt in einer Breite von 3,50 m an der Grundstücksgrenze seitens des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes in Aussicht gestellt, ebenso die Ausweisung der Feuerwehraufstellfläche tw. auf öffentlichem Grund.

Der als Feuerwehraufstellfläche ausgewiesene Gehwegbereich ist zu Lasten der Bauherrin entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ so herzustellen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Die Feuerwehrezufahrt muss auf Privatgrund durch Sperrelemente (Poller) mit Feuerweherschließung gesichert werden, um dem allgemeinen Gebrauch als Pkw-Zufahrt vorzubeugen. Die Ausführung der Sperrelemente sowie die Art des Schließsystems sind mit der Feuerwehr abzustimmen.

Hinweis:

Grundsätzlich sind Feuerwehraufstellflächen auf privatem Grund nachzuweisen. Falls der öffentliche Raum ausreichende Breiten für die Feuerwehrflächen aufweist, können Ausnahmen erteilt werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein dauerhafter Anspruch für o.g. Zweck seitens des Bauherrn nicht besteht.

Die FHH behält sich das Recht einer Flächenneuordnung des besagten Bereiches vor, welches einen Wegfall der Feuerwehrflächen bedeuten könnte. Der Bauherr ist somit folgepflichtig zu seinen Lasten.

Im Falle der nicht Erreichbarkeit des Gebäudes im Brandfall aufgrund von Straßenbauarbeiten oder anderen Arbeiten im öffentlichen Straßenraum übernimmt die FHH keine Haftung!

8. **Auf dem Baugrundstück befindet sich erhaltenswerter und nicht erhaltenswerter Baumbestand (siehe Baumgutachten). Die Neuplanung berücksichtigt dabei in der Positionierung des geplanten Gebäudes, der TG sowie der Außenanlagen den erhaltenswerten Baumbestand. Wird den für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens notwendigen Fällungen von nicht erhaltenswerten Bäumen auf dem Baugrundstück (nicht auf den Nachbargrundstücken) zugestimmt?**

Das Vorhaben beabsichtigt die Entnahme geschützter Gehölzbestände von Nachbargrundstücken. Die zivilrechtlichen Voraussetzungen dazu liegen nicht vor, sodass eine Empfehlung zur Fällung der Bäume Nr. 5, 7 und der prägenden Reihe Nr. 4 nicht weiter verfolgt werden kann.

Zum Schutz der geschützten nachbarlichen Gehölze (Nr. 4, 5, 7) wird eine Verschiebung des Gebäudekörpers um 2 m in östliche Richtung auch aus naturschutzfachlichen Aspekten empfohlen.

Für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben beabsichtigten baubedingten Fällungen einzelner geschützter Bäume wird die Erteilung der Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung zu stellen. Als Ersatz für die gefällten Bäume, wären an geeigneter freier Stelle auf dem Baugrundstück 3 Stück Neupflanzungen

durchzuführen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm, 3-fach verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mind. 18- 20 cm).

Weiterhin sind Ersatz für die baubedingten Fällungen neue Hecken in der Länge der gesamten Grenze an der östlichen Grenze zu planen.

Ersatzpflanzungen sind entsprechend der anliegenden Gehölzliste zu planen (§ 36 HmbVwVfG).

Die Ausnahmegenehmigung nach §4 BaumSchVO wird für die Zeit vom Okt. bis März in Aussicht gestellt. Eine Fällung in der Verbotszeit des §39 BNatSchG ist gesondert zu befreien und als solches zu beantragen. Eine Fällung der Bäume von März – September erfordert die schriftliche Stellungnahme eines Dipl. Biologen, dass der Artenschutz nicht betroffen ist und keine Verbotstatbestände berührt werden.

Der Nachweis aller Ersatzpflanzungen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens in einem qualifizierten Freiflächenplan (mind. M 1:200) darzustellen, der der o.g. Dienststelle im Zusammenhang mit dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung vorzulegen ist. Mindestens 1 großkroniger Baum und zwei kleinkronige Bäume wären zu planen.

In dem einzureichenden Freiflächenplan sind mindestens folgende Inhalte darzustellen:

- Die Ersatzpflanzungen (Angabe der Gehölzart für Bäume und Hecken, Pflanzenanzahl u. Pflanzqualität)
- Die befestigten Flächen mit Materialangaben.

Die Baumpflanzfläche ist mind. in 12 m² großer Fläche je großkronigen Baum herzustellen.

Die Baugrube im Wurzelbereich des Eiche Nr. 3 und der Platane Nr.2 (Südlich) ist mit einem Senkrechverbau („Berliner Verbau“) herzustellen. Zum Schutz und zur Regeneration des Wurzelwerks ist ein Wurzelvorhang von einer Baumpflege-Fachfirma anzulegen.

Der Baumbestand westlich-südlich ist zu erhalten und vor Beginn und während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18 920 zu schützen. Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit ist der Baumbestand in seinem Wurzelbereich durch einen ortsfesten, mindestens 1,80 m hohen Bauzaun zu schützen, der von der n.g. Dienststelle vor Baubeginn abzunehmen ist. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronenbereich plus 1,50 m.

Zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Altona

Zentrum für Wirtschaft Bauen und Umwelt

WBZ 33 - Naturschutz

Jessenstraße 1-3

22767 Hamburg

Steffen Vanselow

Telefon: 428.11 - 6310

Telefax: 427311279

E-Mail: Steffen.Vanselow@altona.hamburg.de

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 9.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf ausgewiesener Fläche für Stellplätze mit Einfahrten und Garagen unter Erdgleiche mit der Errichtung von Seniorenwohnungen (§ 1 BauNVO).

Bedingung

Es bestehen städtebaulich und stadtgestalterisch keine Bedenken gegen die Erteilung der begehrten Befreiung, wenn ein Teil der entfallenden Stellplätze durch den Bau einer Tiefgarage kompensiert und eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen realisiert wird.

Des Weiteren sind die Bedingungen und Auflagen, resultierend aus der Beantwortung der Einzelfragen, zu beachten und einzuhalten.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 – Gehölzliste, Einheimische Gehölze für die Gartenbepflanzung

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse