



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 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/09704/2019
Hamburg, den 18. August 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
17.10.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

227-120
4534, 4535, 4537, 4539 in der Gemarkung: Rissen

Umbau und Erweiterung eines Alten- und Pflegeheimes

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 sind

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten ...



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

- der Teilbebauungsplan 919 (§ 3 BPlanG 1923)

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Neue öffentliche Park- und Grünanlagen
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

S47	Schreiben von Specht-Gruppe (Umzugskonzept für die Abbruch- und Bauarbeiten)
0 / 4	Antrag / Befreiung - Begründung
0 / 5	Flurkartenauszug / Karte
0 / 17	Fragenkatalog
0 / 30	Lageplan mit Abstandsflächen
0 / 32	Systemschnitt B und C
0 / 33	Ansicht Süd
0 / 34	Übersichtsplan Bestand/Neubau mit Berechnungen
0 / 35	Lageplan
0 / 36	Perspektive

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Die vorgesehene Bebauung sieht dieselbe bereits vorhandene bauliche Nutzung einer „Besonderen Wohnform für pflegebedürftige und behinderte Menschen“ vor.**
Ist diese Art der Nutzung gemäß Planung auf der im Teilbebauungsplan vom 23. Dezember 1960 als „Neue öffentliche Park- und Grünfläche“ ausgewiesenen Fläche genehmigungsfähig?

Antwort:

JA, siehe dazu die Befreiungen unter Ziffern 9.1 und 9.2 des Vorbescheides.

2. **Das Grundstück ist laut dem geltenden Teilbebauungsplan TB 919 als „Neue öffentliche Park- und Grünfläche“ ausgewiesen. Es bestehen keine Anforderungen an die Art der Bauweise, da ursprünglich keine vorgesehen war.**
Die neue Planung orientiert sich grundlegend an der Kubatur der bereits vorhandenen Bebauung. Entsprechend der aktuellen Anforderungen an Pflege- und Altenheime (z.B. Barrierefreiheit, Hygienevorschriften) wird diese teilweise verändert und erweitert. Der gesamte Baukörper erhält ein einheitliches begrüntes Dach.
Ist die geplante Bebauung in dieser Form genehmigungsfähig? (s. Anlage 1 „Perspektiven Neubau und Bestand“ und Anlage 2 „Schematische Darstellung der geplanten Umbaumaßnahmen“)

Antwort:

In dem Teilbebauungsplan 919 (TB 919) ist diese Fläche als Fläche für neue öffentliche Park- und Grünanlagen ausgewiesen (siehe dazu die Befreiungen Ziffern 9.1- 9.2 des Vorbescheides).

3. **In Folge der geplanten Umbaumaßnahmen ändert sich die Geschossigkeit des westlichen Bauabschnitts von II Vollgeschossen + I zu insgesamt III Vollgeschossen. Der östliche Bauabschnitt wird neu errichtet und sieht nun anstatt II Vollgeschossen + Dachgeschoss ebenfalls III Vollgeschosse vor. Die Anzahl an Vollgeschossen erhöht sich für die gesamte Bebauung von II auf III. Ist die geplante Anzahl der Vollgeschosse (III) genehmigungsfähig?**

Antwort:

In dem Teilbebauungsplan 919 (TB 919) gibt es keine Festsetzung zur Geschossigkeit sondern die Fläche wird als Fläche für neue öffentliche Park- und Grünanlagen ausgewiesen (siehe dazu die Befreiungen Ziffern 9.1- 9.2 des Vorbescheides).

Die Abstandflächen des Neubaus (Erweiterung Gebäude B) müssen auf eigenen Grundstück liegen.

Die entsprechende Grundstücksneubildung (aus den Flurstücken: 4534, 4535, 4536, 4537) wird für das Bauantragsverfahren erforderlich sein. Da zurzeit das Gebäude B (Neubau/Erweiterung) und dessen Abstandsflächen auf unterschiedlichen Grundstücken liegen.

4. Ist die geplante Grundflächenzahl von 0,28 genehmigungsfähig?

Antwort:

Der Teilbebauungsplan 919 (TB 919) setzt keine Grundflächenzahl fest.

In dem TB 919 ist die Fläche für neue öffentliche Park- und Grünanlagen ausgewiesen (siehe dazu die Befreiungen Ziffern 9.1- 9.2 des Vorbescheides).

5. Ist die geplante Geschossflächenzahl von 0,85 genehmigungsfähig?

Antwort:

Der Teilbebauungsplan 919 (TB 919) setzt keine Geschossflächenzahl fest.

In dem TB 919 ist die Fläche für neue öffentliche Park- und Grünanlagen ausgewiesen (siehe dazu die Befreiungen Ziffern 9.1- 9.2 des Vorbescheides).

6. Naturschutz

(Hinweis: Frage wurde explizit nicht gestellt, ergibt sich jedoch aus den eingereichten Bauvorlagen)

Antwort:

Auf Grundlage der eingereichten Unterlagen wird dem Vorhaben nach § 3 der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 der Freien und Hansestadt Hamburg zugestimmt. Die erforderliche landschaftsschutzrechtliche Genehmigung wird unter der Voraussetzung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit in Aussicht gestellt.

Der verbleibende Gehölzbestand ist zu erhalten und vor Beginn sowie während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen - zu schützen. Gemäß Landschaftsschutzverordnung dürfen Gehölze (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m, hinsichtlich des geschützten Heckenbestandes gilt diesbezüglich der jeweilige Heckenmantel zzgl. eines einzuhaltenden Abstandes von mindestens 1,00 m.

Nach § 14, Abs. 4 der HBauO müssen Gehölze, die auf Grund von Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Jegliche Eingriffe in das östlich und südlich gelegene Naturschutzgebiet sind unzulässig.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist deshalb ein qualifizierter, nachvollziehbarer, von einer Fachfirma (Landschaftsarchitekt, -planer, o.ä.) auf einer maßhaltigen Plangrundlage (Vermessungsplan) erstellter Freiflächenplan (M1:200) einzureichen, mit Angaben über:

- Lage der einzelnen Bäume und Hecken, auch auf den angrenzenden Nachbargrundstücken (Darstellung der Baumkronen)
- Gehölzarten mit Angabe der Namen
- Stamm- und Kronendurchmesser, bzw. Heckenart, -länge, -breite und -höhe
- die Plätze für Material- und Bodenlagerung
- Standort, Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans / der Baukräne
- die vorgesehenen Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18 920

Für das Bauvorhaben insgesamt und für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben beabsichtigten bau- bzw. zustandsbedingten Fällungen, beabsichtigten Kronenschnittmaßnahmen und Eingriffe in den Wurzelbereich von Bäumen und Hecken ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein entsprechender Antrag nach der Landschaftsschutzverordnung einzureichen.

7. **Durch die bauliche Änderungen sowie Erweiterung entfällt der Bestandschutz. Ist die vorhandene Flutschutzmauer weiterhin als Schutz ausreichend? (Hinweis: Frage wurde explizit nicht gestellt, ergibt sich jedoch aus den eingereichten Bauvorlagen)**

Antwort:

Da die betreffenden Flurstücke im Hochwassergefährdeten Bereich im Tidegebiet der Elbe liegen, gilt hier die Rechtslage gemäß § 53 des HWaG.

Es ist der Nachweis einer privaten Absicherung gegenüber einem Hochwasser bis zum Bemessungswasserstand von 7,90 mÜNN zuzüglich 0,50 m Sicherheitszuschlag erforderlich.

Die derzeitige Höhe der vorhandenen Flutschutzmauer gemäß Lageplan 04 - Erdgeschoss - vom 14.10.2019 liegt bei 7,45 mÜNN und entspricht damit nicht der erforderlichen Bemessungshöhe von 8,40 mÜNN.

8. **bauliche Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG) (Hinweis: Frage wurde explizit nicht gestellt, ergibt sich jedoch aus den eingereichten Bauvorlagen)**

Antwort:

Der § 76 sowie § 78 WHG findet in diesem Fall keine Anwendung, weil es sich zwar um ein Risiko- aber nicht um ein Überschwemmungsgebiet (ÜSG) handelt.

Wer im gefährdeten Bereich im Tidegebiet der Elbe die Erdoberfläche erhöhen oder vertiefen, Anlagen herstellen, verändern oder beseitigen oder Bäume oder Sträucher pflanzen will, bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde. Die Genehmigung darf nur versagt, befristet erteilt oder mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, wenn es der Hochwasserschutz erfordert. Durch die Genehmigung werden Erlaubnisse, Bewilligungen, Genehmigungen und sonstige Zustimmungen, die nach diesem Gesetz oder nach anderen Vorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt.

Zudem gilt grundsätzlich die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 WHG.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 9.1. für das Errichten eines Pflegeheimes auf der ausgewiesenen Fläche für neue öffentl. Park- und Grünanlagen gem. TB 919 (Erweiterung Gebäude B)
- 9.2. für den Dachgeschossausbau (Staffelgeschoss wird zum Vollgeschoss) des vorhandenen Pflegeheimes auf der ausgewiesenen Fläche für neue öffentl. Park- und Grünanlagen gem. TB 919 (Bestand Gebäude A)

Begründung zu den Befreiungen Ziffern 9.1- 9.2

Das Vorhaben sieht vor aus dem Staffel- ein Vollgeschoss zu machen und das Satteldachhaus durch einen 3 geschossigen Flachdachbau, der mit dem Bestand verbunden wird, zu ersetzen.

Da es sich bei dem Vorhaben (Umbau/ Erweiterung des Alten und Pflegeheimes) um eines dem Wohl der Allgemeinheit dienende Anlage handelt, kann planungsrechtlich Befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Wie oben erwähnt, ist die exponierte Lage des Vorhabens auf einer öffentlichen Park- und Grünanlage, umgeben vom Naturschutzgebiet, ein besonders sensibler Umgang erforderlich. Das Vorhaben ist in seiner nun nach Abstimmungsgesprächen angepassten Form städtebaulich vertretbar.

Die vormals durch ein Sattel- und ein Flachdach gegliederte Nordansicht erscheint im Vorhaben nun als durchgehendes Gebäude mit begrünten Flachdach sehr homogen. Die Südfassade wird mit ihren dann einheitlichen Loggien beruhigt. Der Rücksprung des oberen Geschosses im Neubau nimmt dem Vorhaben seine Massivität an dieser Stelle.

Das Dachgeschoss des Bestandsgebäudes direkt an der westlichen Grundstücksgrenze zum Nachbar wird zurückgesetzt. Durch diesen Rücksprung im Dachgeschoss werden keine Nachbarrechte betroffen.

Hinweise

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).

Die Fassadenmaterialität ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL1) abzustimmen. In diesem von grün geprägten Umfeld sind nur hochwertige Materialien denkbar, wie z.B. ein heller Stein. Bei einer Putzfassade ist nur ein sehr feinkörniger Putz (>0,2) denkbar.

Die entsprechende Grundstücksneubildung (aus den Flurstücken: 4534, 4535, 4536, 4537) wird für das Bauantragsverfahren erforderlich sein. Da zurzeit das Gebäude B (Neubau/Erweiterung) und dessen Abstandsflächen auf unterschiedlichen Grundstücken liegen.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH