

1. besteht die Möglichkeit auf Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen der im Bebauungsplan Jenfeld 22 ausgewiesenen, nicht überbaubaren Flächen zum Zwecke einer Bebauung?

Antwort: ja, unter den Bedingungen s.u.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 2.1. für das Errichten des Hotelgebäudes teilweise auf der im B.-Plan Jenfeld 22 ausgewiesener Fläche für Stellplätze

Bedingung

Im Genehmigungsverfahren ist ein detaillierter Stellplatznachweis für die jeweiligen Nutzungen auf dem Grundstück zu führen.

- 2.2. für die abweichende Art der Nutzung des Hotels die nicht eng an die Hauptnutzung Sport /Tennissport gebunden ist. (Begründung zum B.-Plan Jenfeld 22 Pkt.5.3.)

Bedingung:

Im Genehmigungsverfahren ist ein Kontingent für Sportler nachzuweisen.

- 2.3. für das Errichten des Hotelgebäudes auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Bedingung

Das Hotel muss mindestens 5,0 m vom Knickfuß, das heißt von der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, entfernt bleiben.

Dieser 5,0 m-Streifen ist, wie bereits im Bebauungsplan festgesetzt, von jeglicher Versiegelung und Nebenanlagen freizuhalten.

Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für den naturschutzfachlichen Ausgleich, auf den dafür im Bebauungsplan Jenfeld 22 (Z2) Flurstücke 2832 und 3274 festgesetzten Flächen, einzureichen.

Diese Maßnahmen sind mit dem zuständigen Fachamt für Stadt-und Landschaftsplanung Wandsbek abzustimmen.

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

Transparenz in HH

NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Dem Vorhaben wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet nicht überschritten wird. Somit ist der Erhalt des Walls (Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern) maßgeblich.

Sofern an der Northwest-Seite des Gebäudes Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgehalten werden müssen ist entsprechender Gebäudeabstand zum Wall erforderlich.

Die ursprünglichen Gehölzstrukturen auf dem Wall sind im Rahmen der Freiflächengestaltung wieder herzustellen.

Der Gehölzbestand im Baumfeld ist zu erhalten und vor Beginn sowie während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen auf Baustellen - zu schützen. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m.

Alle weiteren Planungs- und Ausführungsarbeiten sind - unter baumpflegerischer Begleitung - am Baumschutz auszurichten.

Alle Festsetzungen zu den Begrünungsmaßnahmen und Anpflanzgeboten/ Erhaltungsgeboten des B-Plans Jenfeld 22 sind in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

U.a. ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von 12 qm anzulegen und zu begrünen.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Bauvorhaben auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist im Bebauungsplan auf Flächen der Barsbek-Niederung (Z2) festgesetzt. Diese ist mit der Abteilung Landschaftsplanung SL3 abzustimmen.

Verkehrstechnische Anforderungen

Zur Beurteilung des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens und deren eventuellen Auswirkungen auf die Hauptverkehrsstraße (Barsbütteler Straße) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine verkehrstechnische Stellungnahme vorzulegen aus der, die zu erwartenden Zu- und Abfahrtsvorgänge der Besucher- bzw. des Zulieferverkehrs von einem qualifizierten Planungsbüro prognostiziert werden, einzureichen.

Transparenz in HH

Verkehrs- und wegerechtliche Anforderungen

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind die Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien zu erfüllen. Bezüglich der Verkehrsregelung ergehen im Einvernehmen mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes MR 21 Wandsbek die nachstehenden Anforderungen:

Zuständige Stelle für die Durchführung / Überwachung

Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die

Wegeaufsicht-Bereich Süd
W / MR 2322
Rahlau 75
22045 Hamburg
Tel.: 040 – 428 81-2809

Mo – Fr von 7:00 – 9:00 Uhr
Mo – Do von 14:00 – 15:30 Uhr

veranlasst oder durchgeführt.

Ausführungsbeginn

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der o. g./ u. g. Dienststelle abzustimmen.

Durchführung / Anforderungen

Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§ 18 und § 22 HWG).

Die vorhandenen Überfahrten zum Grundstück (je eine in Barsbütteler Straße und Holsteiner Tor) sind zu nutzen.

Eine Höhenanweisung wird im Rahmen des Baugenehmigungsbescheides erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu stellen.

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG). Verläuft das Gelände zum öffentlichen Grund hin abschüssig, so ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verhindern, dass ablaufendes Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund gelangt (z.B. durch ACO-Drainrinne).

Für den aus der Überfahrt ausfahrenden sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,00 m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).

Feuerwehraufstellflächen sind grundsätzlich auf Privatgrund nachzuweisen. Die Erlaubnis für den Nachweis der Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichen Grund kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Bereich der Baustellenüberfahrten und endgültigen Überfahrten sowie der geplanten Hausanschlüsse im öffentlichen Grund ist die Kampfmittelverordnung § 6 zu beachten und die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Vor Baubeginn ist die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen bzw. die zuständige Wegeaufsicht zum Thema Kampfmittelräumung zu beteiligen.

Weitere Auflagen und Hinweise zu Überfahrten und Sondernutzung sind im Baugenehmigungsverfahren abzufragen.

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 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH