



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung Region Ost -WBZ 22-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03132/2020

Hamburg, den 18. Februar 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 29.10.2020
Belegenheiten ###
Baublock 317-020
Flurstück 5194 in der Gemarkung: Lokstedt

Erweiterung eines Betriebsgebäudes

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

- der Bebauungsplan Lokstedt 52 / Eppendorf 9 / Groß Borstel 11

mit den Festsetzungen: GE; GH 16; GRZ 0,8; GFZ 2,4
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

3 / 3 Flurkartenauszug

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der Eingangsbereich Hinterhaus mit einer an das Nachbargrundstück (Flurstück 699) angrenzenden Brandwand in der dargestellten (oder ähnlichen) Form genehmigungsfähig?**

Nein. Siehe auch Nichtzulassung der Abweichung unter 7.1.

2. **Ist die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten rückseitigen Baugrenze in der dargestellten Form genehmigungsfähig?**

Nein, siehe auch Nichtzulassung der Befreiung unter 6.1.

3. **Kann eine Fällgenehmigung für die sich im Baufeld befindlichen Bäume Nr. 1- Nr. 3 in Aussicht gestellt werden, wenn eine Ausgleichsbepflanzung vorgesehen werden?**

Die Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen von den Bäumen Nr. 1-3 wird in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar für die Geltungsdauer des Baugenehmigungsbescheids aufgrund des Baurechts in Aussicht gestellt.

Ein qualifizierter Freiflächenplan ist bis Baubeginn einzureichen. Dieser ist im Maßstab 1:100 mit Angaben zu Art und Größe der Ersatzpflanzungen zu erstellen

Es ist ein Gutachten über die Schutzmaßnahmen für die Bäume 4 und 5 (Nr. 5 ist nach B-Plan geschützt) einzureichen. Insbesondere ist der Wurzelbereich zu beachten, der durch die geplante Einfahrt beschädigt werden kann.

Allgemeiner Hinweis:

Im Baugenehmigungsverfahren sind zu den Bäumen einzureichen:

- Textliche Darstellung (in Tabellenform) mit folgenden Angaben:
- Beschreibung der Bäume, die unter die BaumschutzVO fallen: Art, Stamm- und Kronendurchmesser, Aussagen über die Vitalität, evtl. Fotos mit Kennzeichnung auf dem Lageplan
- Beschreibung der Maßnahme mit Begründung (Kronenpflegeschnitt, Fällung,
- Bei Fällungen: Gutachten mit Bilanzierung für Ersatzpflanzungen nach Vorgaben der BUKEA

4. **Kann der Verlegung der Einfahrt zugestimmt werden?**

Die Verlegung der Überfahrt an die Kollaustraße kann unter folgenden Auflagen in Aussicht gestellt werden:

- Es ist im Baugenehmigungsverfahren ein Lageplan im Maßstab 1:250 mit der Lage der Überfahrt (senkrecht zur Fahrbahn ausgerichtet) und den eingemessenen umliegenden Nebenflächen (Gehweg/Radweg) einschl. Einbauten (Beleuchtung und Schaltschrank) und Markierung bis zur Fahrbahnmitte einzureichen, um die notwendigen Umbauarbeiten im öffentlichen Raum zu erkennen.
- Die vorhandene nördliche Überfahrt ist zurückzubauen.
- Bei der Anlage der Zufahrt ist der Erhalt des planrechtlich erhaltenswerten Baum zu beachten und die Wegeverbindung Richtung Alte Kollaustraße zu berücksichtigen.
- Die Überfahrt ist ausschließlich in Vorwärtsfahrt zu nutzen, deswegen ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen, dass die notwendige Anzahl der Stellplätze unterhalb des aufgeständerten Gebäudebereichs und der restlichen Grundstücksflächen einschließlich einer Wendemöglichkeit für die genutzten Fahrzeuge möglich ist.
- Die notwendigen Fahrradstellplätze sind ebenfalls unterzubringen.

Die Überfahrt wird aufgrund der Lage zum Knotenpunkt mit den Fahrtrichtungen rechtsrein/rechtsraus nutzbar sein.

5. **Werden weitere Abweichungen oder Befreiungen vom Bauplanungsrecht benötigt?**

Insgesamt ist die Frage zu allgemein gehalten und kann in diesem Rahmen nicht beantwortet werden. Abweichungen und Befreiungen sind durch den Antragsteller einzureichen.

Hinweise:

Die Festsetzungen der Gebäudehöhe von 16 m ab Gelände ist einzuhalten (gemäß Begründung zum B-Plan ist der Bezugspunkt für die GH die mittlere Höhe des jeweiligen Geländes), wie auch die anderen Festsetzungen -u.a. GRZ (0,8) und GFZ (2,4)- des B-Planes Lokstedt 52/Eppendorf 9/ Groß Borstel 11 einzuhalten sind.

In den Bauvorlagen ist die geplante Gebäudehöhe in Bezug zur Eingrenzung des „jeweiligen Geländes“ nicht eindeutig geklärt. Sofern jedoch die Planung eine Überschreitung der Gebäudehöhe vorsieht, die im Bebauungsplan mit maximal 16,0 m angegeben ist, wird entschieden, dass eine planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB auch für diesen Tatbestand nicht erteilt wird.

Ein Teil des Grundstückes ist gemäß den B-Plan Lokstedt 52/ Eppendorf 9/ Gr. Borstel 11 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese Bereich ist im weiteren Verfahren von festen Einbauten frei zu halten.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 2 m (im Nordosten)

Begründung

Die Voraussetzungen für eine Zulassung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben. Weder erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Zulassung, noch wird in der Durchführung des Bebauungsplans eine unzumutbare Härte gesehen.

Es wurde seit Feststellung des Bebauungsplans am 22.05.2018 keine Baugrenzüberschreitung zugelassen. Eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks ist auch bei Einhaltung der planungsrechtlichen Festlegungen möglich.

Von einer Zulassung der Befreiung könnte zudem eine Vorbildwirkung ausgehen, die die Versagung weiterer Anträge auf Überschreitung der Baugrenzen zukünftig erschweren und insgesamt den städtebaulichen Zielen des Bezirks Eimsbüttel entgegenstünde.

Weiterhin stehen einer Zulassung öffentliche Belange entgegen:

Eine zukünftige mögliche Nutzung der Güterumgehungsbahn für die Personenförderung durch Umsetzung eines zweigleisigen Ausbaus schließt eine Reduzierung des im Bebauungsplan durch die rückwärtigen Baugrenzen festgelegten Abstands zwischen Bahndamm und einem neuen Gebäude aus.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 7.1. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m (§ 6 Abs. 5 HBauO) im Bereich des neu geplanten Eingangs

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird nicht erteilt. Das Schutzziel von § 6 HBauO wird nicht erreicht.

Eine Bauweise ist durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, damit auch keine geschlossene Bauweise. Auch fehlt es an sonstigen zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen, die eine Grenzbebauung zulassen oder gar fordern würden. Der Antragsteller hat kein Wahlrecht, was die Bauweise angeht. Die Abstandsflächen gem. § 6 HBauO sind daher 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 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

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH