



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruerfung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01497/2018
Hamburg, den 29. April 2020

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 27.08.2018

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 130-103
Flurstücke 3773, 3114, 3774 in der Gemarkung: Schiffbek

**Neubau von 71 Wohneinheiten mit Tiefgarage 2064 qm und Nahversorgungszentrum
Öffnungszeiten 7 Uhr bis 22 Uhr**

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).



Öffnungszeiten:
Mo 09.00 - 15.00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Billstedt 6

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WA II - VIII g ; Baugrenzen ; vorgesehene Bodenordnungsgebiet
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 57	Schalltechnische Voreinschätzung v. 13.02.2019
0 / 88	Übersichtsplan Befreiungen Vollgeschoss / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 89	Übersichtsplan Befreiung Überschreit. der Baugrenze / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 92	Lageplan / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 93	Lageplan mit Darstell. d. Abstandsflächen / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 94	Lageplan mit Darstellung aller Bäume u. Hecken / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 95	Grundriss / 2. UG / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 96	Grundriss / 1. UG / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 97	Grundriss / EG / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 98	Grundriss / 1. OG / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 99	Grundriss / 2. - 4. OG / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 100	Grundriss / 5. OG / M 1:500 / v. 02.10.19
0 / 101	Ansicht Nord / M 1:400 / v. 02.10.19
0 / 102	Ansicht Süd / M 1:400 / v. 02.10.19
0 / 103	Ansicht Ost / West / M 1:400 / v. 02.10.19
0 / 104	Ansicht / Visualisierung von oben / o. M. / v. 02.10.19
0 / 105	Ansicht / Visualisierung von vorn / o. M. / v. 02.10.19
0 / 106	Systemschnitt / M 1:250 / v. 02.10.19
0 / 107	Vorhabensbeschreibung v. 02.10.19

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die vorgesehene Art der Nutzung (Wohnen) auf der im Bebauungsplan (Billstedt 6) als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche genehmigungsfähig?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung zur Nutzung

2. **Ist die abweichend geplante Anzahl der Vollgeschosse (V und VI Geschosse) genehmigungsfähig und werden die entsprechenden Befreiungen erteilt?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung zur Anzahl der Vollgeschosse

3. **Ist die geplante Geschosßflächenzahl von 0,51 in Bezug auf die gesamte Anlage genehmigungsfähig?**

Eine Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt.

4. **Ist die geplante Geschosßflächenzahl von 1,74 in Bezug auf die gesamte Anlage genehmigungsfähig?**

Eine Geschosßflächenzahl weist der B-Plan nicht aus.

5. **Ist die Unterbauung in der geplanten Form (Kellergeschoss und Tiefgarage) genehmigungsfähig?**

Bei diesem Projekt ist sicher zu stellen, dass die U-Bahnanlagen nicht statisch-konstruktiv durch unzulässige Lastabtragungen in Mitleidenschaft gezogen werden. Zudem ist sicherzustellen, dass notwendige Schutzvorkehrungen gegen Schall- und Erschütterungseinwirkungen bauseitig vorgesehen werden. Dabei ist bei der Beurteilung der Emissionen aus den Schienenwegen regelmäßig von einem 90-Sekunden-Takt auszugehen.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (§ 16 HBauO + § 2 Ziffer 5 B-Plan Billstedt 6).

Die Hamburger Hochbahn AG ist in jedem Fall in den entsprechenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Die HOCHBAHN darf in keinem Fall durch heranrückende Wohnbebauung in eine Störrolle geraten. Das muss auch durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten in den Grundbüchern der jeweiligen Projektgrundstücke eingetragen werden.

6. **Ist der Bau von Gewerbe- und Wohnflächen, die außerhalb der festgesetzten Baufenster des Bebauungsplanes (Billstedt 6) mit dem in den Planvorlagen dargestellten Maß genehmigungsfähig?**

Ja , siehe unten

7. **Für das Vorhaben ist aktuell eine Tiefgaragenzufahrt mit jeweils einer Auf- und Abfahrtsrampe geplant. Die Zufahrt soll an der östlichen Grundstücksseite vom Papyrusweg aus erfolgen.**

Ist dieses geplante Erschließungskonzept gemäß Lageplan (siehe Planvorlagen Seite 4) mit den Zufahrten zur Tiefgarage genehmigungsfähig?

Zu den Zufahrten. Es wurden 2 Zufahrten reduziert. Wenn die Zufahrten 7 und 8 zusammengelegt werden und Zufahrt Nr. 3 entfällt, indem die offenen Stellplätze über die Tiefgarageneinfahrt an- und abgefahren werden, reicht das.

Die Anlieferung ist mit Zu- und Abfahrt sinnvoll geregelt, wenn diese aus Lärmschutzgründen eingehaust wird. Ein Wenden im Papyrusweg erscheint schwer bis nicht machbar. Ein Rückwärts ein- oder -ausfahren wird aus Sicherheitsgründen abgelehnt. In der Abwägung zwischen sicherer und sinnvoller Anlieferung und Fahrten von LKWs im Papyrusweg muss die Entscheidung für die Sicherheit fallen, gegebenenfalls Längenbegrenzung für die Anlieferfahrzeuge und Zeitbeschränkungen, da der Papyrusweg schmal ist.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung (hier Wohnen) im Gebiet für Sondergebiet / Laden ab dem ersten Obergeschoss (§ 1 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und zu erteilen unter den Bedingungen, dass

Bedingung

- gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden (Lärmgutachten, Luftschadstoffgutachten, Einhaltung von Abstandsflächen),
 - ein Wohnungsmix nach den Regeln des Vertrag für Hamburg errichtet wird (hierüber ist ein städtebaulicher Vertrag vor Bauantragstellung zu schließen),
 - die Grundstücke zusammengelegt werden.
- 8.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 4 auf 6 Vollgeschosse (im Sondergebiet Laden) § 18 BauNVO.
- 8.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 3 auf 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / westlicher Baukörper (auf der planungsrechtlich ausgewiesenen Fläche W II g) § 18 BauNVO.
- 8.4. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 3 auf 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / mittlerer Baukörper (auf der planungsrechtlich ausgewiesenen Fläche W II g) § 18 BauNVO.
- 8.5. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 um 3 auf 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / östlicher Baukörper (auf der planungsrechtlich ausgewiesenen Fläche W II g) § 18 BauNVO.
- 8.6. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen (§ 22 BauNVO).

Bedingung zu Ziffer 8.2 bis 8.6

Die Befreiungen nach 8.2. bis 8.6. sind städtebaulich vertretbar und zu erteilen, , unter folgenden Bedingungen:

- Baukörpergestaltung und Fassade sind vor Bauantragstellung mit SL und OD abzustimmen sowie eine Fassadenbemusterung durchzuführen.

- 8.7. für das Aufstellen von Müllcontainern und Unterflurmüllcontainern auf als Straßenverkehrsfläche ausgewiesener privater Fläche auf Privatgrund.

Bedingung

Die Unterflurmüllcontainer sind auf Privatgrund unterzubringen.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und zu erteilen, allerdings nur bis zur nördlicher Grundstücksgrenze, da nur diese Fläche nicht mehr benötigt wird, wenn Privatgrund von öffentlichen Grund deutlich abgegrenzt wird.

Zu den Standorten für Unterflurmüllcontainer im Papyrusweg ist anzumerken, dass die Entleerung grundsätzlich vom Privatgrundstück aus zu erfolgen hat.

- 8.8. für das Überschreiten der Baugrenze um 21,75 m nach Westen durch den geplanten "Vollsortimenter ca. 1050qm BGF (§ 23 BauNVO) (mit Fläche E gekennzeichnet)
- 8.9. für das Überschreiten der Baugrenze um 8,905 m nach Süden durch den geplanten "Vollsortimenter ca. 1050qm BGF (§ 23 BauNVO) (mit Fläche E gekennzeichnet)
- 8.10. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 15,47 m nach Norden durch die neu geplante Drogerie ca. 600 qm BGF (§ 23 BauNVO) (mit Fläche A gekennzeichnet)
- 8.11. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 3,78 m nach Westen durch die neu geplante Drogerie ca. 600 qm BGF (§ 23 BauNVO) (mit Fläche A gekennzeichnet)
- 8.12. für das Überschreiten der Baugrenze nach Norden um bis zu 2,32 m durch die neu geplanten Lagerflächen der Drogerie und des neu geplanten Supermarktes (§ 23 BauNVO)
- 8.13. für das Überschreiten der Baugrenzen um 7,295 m nach Norden durch Verkaufsfläche des neu geplanten Supermarktes ca. 1150 qm BGF (§ 23 BauNVO) (mit Fläche D gekennzeichnet)
- 8.14. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 1 m nach Süden durch die Verkaufsflächen der bestehenden Ladenfläche des Ladens Nr. 5 im östlichen Gebäude (§ 23 BauNVO) (mit Fläche G gekennzeichnet).

Bedingung zu Ziffer 8.8 bis 8.14

- Extensive Dachbegrünung mit mindestens 12 cm starken Durchwurzelbaren Substrataufbau aller Dächer der aufgehenden Gebäudekörper.
 - Vor Bauantragstellung ist ein Freiflächenkonzept mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes abzustimmen.
 - Intensive Begrünung mit mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau für die Pflanzung von Bäumen und Hecken über dem Ladengeschoss.
 - Die Bäume 25 und 26 sind zu erhalten.
 - Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück unterzubringen.
9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 9.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um bis zu 2,75 m (§ 6 Abs. 3 HBauO) Baukörper C zu G
 - 9.2. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um bis zu 8,20 m (§ 6 Abs. 3 HBauO) Baukörper A/D zu E

- 9.3. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um bis zu 0,75 m (§ 6 Abs. 3 HBauO) Baukörper F G

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 10.1. für das Aufstellen von Müllcontainern und Unterflurmüllcontainern auf als Straßenverkehrsfläche ausgewiesener Fläche auf öffentlichen Grund § 23 BauNVO.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Einer geplanten Aufstellung des Entsorgungsfahrzeuges auf der Fahrbahn direkt vor einer unübersichtlichen Kurve oder gegenüber einer Einmündung kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt werden.

11. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG **nicht** erteilt

- 11.1. für das Fällen umfangreichen Baum und Heckenbestandes (§ 67 Abs. 1 BNatSchG.)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil es sich hier um besonders geschützte Bäume und Hecken handelt, die ortsbildprägend sind (sie sind im Baumgutachten mit den Nummern 25, 26 benannt.)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den o. g. Bäumen „Rotbuchen“ wird auch der baubedingten Fällung der Bäume mit den Nummern 27, 28, und 29 nicht zugestimmt.

Der Baum Nr. 23 liegt innerhalb der Baugrenzen. Der Erhalt würde das ganze Konzept zunichtemachen. Er wird deshalb freigegeben. Baum Nr. 19 steht außerhalb der Baugrenzen. Zufahrten über die Möllner Landstraße sind aber auch nicht sinnvoll, da entweder Bäume entfernt werden müssten oder der zentrale Platz entfallen muss oder die U-Bahn-Haltestelle im Weg ist.

Baum 25 und 26 sollen erhalten werden.

Der Fällung der beiden Kugelrobinien (Nr. 1 und 2) wird zugestimmt.

Der Fällung der beiden Kugelrobinien (Nr. 19 und 23) wird zugestimmt.

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

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH

Anlage zum Bescheid

AUFLAGEN UND HINWEISE DES FACHAMTES FÜR STADTPLANUNG

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Caffamacherreihe 1-3
20015 Hamburg

Fax.-Nr.: +49 40 4279-01376
E-Mail: stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Der Oberbaudirektor
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Tel.-Nr.: 040-42840-0
E-Mail: stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de
Micaela.Perner-Hofmann@bsw.hamburg.de

HINWEISE

- die eingereichte Fassadengestaltung ist so noch nicht zustimmungsfähig für die endgültige Abstimmung von Fassadendetails ist eine Bemusterung incl einer Musterfassade durchzuführen.
Der Anteil der Ziegel Flächen ist zu vergrößern. Über die endgültige Gestaltung der Fassade ist eine Absprache mit dem Fachamt für Stadtplanung und dem Oberbaudirektor durchzuführen.

Diese Absprache ist nachgeordnet zu dem Vorbescheids Verfahren durchzuführen und im Genehmigungsverfahren vorzulegen.
- Im Zuge eines anschließenden Baugenehmigungsverfahrens ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller auszuschließen, dass im WA durch Anpassung der EZH-Flächen kein großflächiger EZH entsteht.
- Aufgrund der zusätzlich entstehenden BGF Wohnen ist die Befreiung bezugnehmend auf den Vertrag für Hamburg an die Auflage zu knüpfen, dass der zwischen Antragsteller und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vorabgestimmte Wohnungsmix im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern ist.

AUFLAGEN

- Angesichts der beantragten Überbauung planungsrechtlich nicht überbaubarer Flächen (z.B. zwischen WA und SO) wird seitens SL als Auflage an die hierfür erforderlichen Befreiungen vorausgesetzt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Fachamt SL eine qualifizierte, zusammenhängende Freiflächenplanung für die Flurstücke 3114, 3773 und 3774 abgestimmt wird, die sowohl die ebenerdigen Flächen als auch die Dachflächen erfasst (+1-Ebene mit Wohnhof etc. sowie Dachflächen der aufgehenden Bauwerke im Neubau und Bestand). Dafür sind folgende Stärken der durchwurzelbaren Substratschichten zu berücksichtigen:
 - Dachflächen von Gebäuden mit drei und mehr Geschossen + Staffelgeschoss; mind. 12 cm.
 - Dachflächen von Gebäuden mit ein und zwei Geschossen; 25 cm.
 - Dachflächen, die als Dachgärten, ggf. als Spielflächen genutzt werden:
 1. Mind. 30 cm für Rasenflächen und Staudenflächen
 2. Mind. 70 cm für Sträucher und Hecken
 3. Mind. 100 cm für Bäume

Die Dächer sind weitest möglich zu begrünen, unter Berücksichtigung von Dachterrassen auf der +1-Ebene und den auf das Notwendigste beschränkten, räumlich zusammengefassten und gestalterisch hochwertig eingehausten technischen Anlagen.

Anlage zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Caffamacherreihe 1-3
20015 Hamburg

Fax.-Nr.: 040 - 4279 01349

E-Mail: Naturschutzreferat@hamburg-mitte.hamburg.de

HINWEISE

Im folgenden Baugenehmigungsverfahren einzureichende Unterlagen:

- Ein Bestandsplan mit den durchnummerierten Standorten der zu erhaltenden, bzw. der durch die Maßnahme betroffenen Bäume bzw. Hecken mit Angabe der Gehölzart, des Stammdurchmessers und der Darstellung des Kronendurchmessers. Einzutragen und entsprechend zu kennzeichnen sind auch die nahe der Grundstücksgrenze stehenden Bäume und Hecken auf nachbarlichem Grund sowie untermaßige Neupflanzungen (Ersatzbäume für frühere Fällungen).
- Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von der Hamburger Baumschutzverordnung inkl. Gehölzliste mit allen betroffenen Gehölzen
 - a. Bäume unter Angabe der Gehölzart, des Stamm- und Kronendurchmessers, Begründung der Fällung / Schnittmaßnahme / Arbeiten im Wurzelbereich (z.B. Pflegemaßnahme, Neubau, Feuerwehraufstellfläche, Baustellenzufahrt).
 - b. Hecken unter Angabe der Gehölzart, Länge und Höhe sowie Begründung der Rodung/ Schnittmaßnahme (z.B. Pflegemaßnahme, Neubau, Feuerwehraufstellfläche, Baustellenzufahrt).
- Für die Ermittlung des erforderlichen Ersatzes ist die Bewertung der Bäume nach den "Arbeitshinweisen zum Vollzug der Hamburger Baumschutzverordnung" (Stand 01.02.2017, diese Unterlagen können in der Naturschutzabteilung angefordert werden) durchzuführen.
- Für die Überprüfung und Beurteilung der anzurechnenden Ersatzpflanzungen ist ein qualifizierter Freiflächenplan notwendig, in dem geplante sowie bestehende Bäume und Hecken mit Gehölzart und Pflanzqualität dargestellt werden.
- Baustelleneinrichtungsplan zur Überprüfung des Baumschutzes mit Darstellung der geplanten Baumschutzmaßnahmen, den Baustellenlagerungsflächen, der Ver- und Entsorgungsleitungen, der Baustellenzufahrt usw. .