



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung Region West -WBZ 23-

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 - ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00372/2019

Hamburg, den 8. Oktober 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.02.2019

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

321-042
3311 in der Gemarkung: Stellingen

Neubau eines Stadtteilzentrums mit Wohn- sowie Nachversorgungsfunktion und Tiefgarage

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).



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

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Stellingen 62

mit den Festsetzungen: M14g I - VIII (GRZ 1,0/ GF 11.800 m²), M15 g I - VI (GRZ 1,0/ GF 17.000 m²)

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 18 Lageplan mit Dachaufsicht

0 / 16 Anlage 3.4, Lageplan mit Dachaufsicht vom 06.06.2019

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Gewegüberfahrt im Bereich der Tiefgaragenausfahrt und Anlieferung (Ost) hin zur Borchertstraße mit einer Breite von 12,70 m zuzüglich der durch das Anlieferfahrzeug beanspruchten Radien genehmigungsfähig?**

Ja, wenn im Bauantragsverfahren folgende Punkte nachgewiesen werden:

1. In der Planung ist zu berücksichtigen, dass auf sehr gute Sichtbeziehungen parallel zueinander aus der Tiefgarage und Lieferausfahrt ausfahrende Fahrzeugführer zu achten ist (Darstellung der Sichtdreiecke sowie der gegenseitigen Sichtbeziehungen)
2. Es ist nachzuweisen, dass keine Inanspruchnahme (auch nicht durch Schleppkurven) der ggü. der Ausfahrt liegenden öffentlichen Parkstände im Seitenstreifen erfolgt. Sollte eine entsprechende Änderung der Parkstände im öffentlichen Raum zum aktuellen Bebauungsplan erfolgen, ist sich auf die aktuelle Planvorgabe durch den Gesetzgeber bei Antragseinreichung zu beziehen.

2. **Wird dem Vorschlag zur Annahme der mittleren Geländehöhe von 22,89 m ü. NHN für das Baufeld E2 gefolgt?**

Ja, die mittlere Geländehöhe von 22,89 m ü. NHN kann für das Baufeld E2 zu Grunde gelegt werden.

3. **Sind die geplanten Gehwegüberfahrten auf die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ("Öffentlicher Platz"), wie in Anlage Lageplan (3.4_spor_Lageplan mit Dachaufsicht_geändert 06.06.2019.pdf) dargestellt, genehmigungsfähig?**

Ja, eine Erlaubnis kann in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmungen in der Planung umgesetzt werden:

1. Es muss vor Erteilung der Erlaubnis eine Vereinbarung mit dem Eigentümer zur Duldung der Nutzung von Flächen auf privatem Grund zum Zweck der Belieferung der angelenen Gewerbeflächen getroffen worden sein. Dies ist im Zuge der Bauantragsstellung nachzuweisen.

2. Mit dem Wochenmarkt muß geklärt werden, ob es Ausschlusszeiten für den Lieferverkehr geben muss, um hier Konflikte zwischen Marktnutzung und Lieferverkehr zu vermeiden. Dies ist im Zuge der Antragstellung ebenfalls nachzuweisen.
3. Bei Überlagerungen von Marktständen und der zu befahrenden Fläche sind Konfliktvermeidungen im Zuge der Antragstellung nachzuweisen.
4. **Zum Befreiungsantrag in Bezug auf die südliche Baugrenze folgende, angepasste Frage: Ist es möglich von den südlichen Baugrenzen bis zu 0,5 m, wie in Anlage Lageplan (3.4_spor_Lageplan mit Dachaufsicht_geändert 06.06.19.pdf) dargestellt, abzuweichen?**

Ja, siehe auch planungsrechtliche Befreiung zu Punkt 5.6.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 5.1. für die Ausführung einer Gehwegüberfahrt vom rechten Fahrstreifen des südlichen Sportplatzrings im Bereich "Gehwegüberfahrten nicht zugelassen" (§ 9 des Gesetzes zum Bebauungsplan)

Bedingung

1. Die Überfahrt ist entsprechend der mit Schleppkurven nachgewiesenen Breiten von ca. 6,60 m bis 7,00 m Breite (gemessen an der Grundstücksgrenze) in alleiniger Fahrtrichtung rechtsrein herzustellen. Die Schleppkurve darf den linken Fahrstreifen nicht überschreiten.
 2. Die Zufahrt darf nur für Lieferverkehre genutzt werden, dies ist entsprechend zu kennzeichnen.
 3. Planerisch ist die Zufahrt final mit dem LSBG S2 abzustimmen, um ggf. mögliche Baumstellungen in der Straßenplanung anzupassen.
 4. Die Zufahrt muss außerhalb der Lieferzeiten verschlossen sein.
 5. Die Einhaltung der Sichtbeziehungen/-dreiecke ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- 5.2. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellungen 62 für die Überschreitung der festgesetzten 4 Geschosse um 2 Geschosse auf 6 Geschosse in einer Breite von ca. 6,20 m.

Bedingung

Die Befreiung beschränkt sich auf den in den Planvorlagen rot markierten Teil des westlichen Teils des Bauteils D. Der Ausgleich muss durch die Unterschreitung um zwei Geschosse im westlich daran angrenzenden Abschnitt wie grün markiert (siehe Vorlage 16) dargestellt erfolgen.

- 5.3. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellingen 62 für das Überschreiten der Baugrenzen in den Hofinnenbereichen statt der nach § 2 Nr. 6a und b festgesetzten 1,00m um weitere 0,70 m auf 1,70 m für die Ausführung von Balkonen (§ 23 BauNVO).

Bedingung

Die Einzelbalkone dürfen in der Breite maximal 1/3 der Fassadenfläche einnehmen.

- 5.4. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellingen 62 für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um bis zu 0,50 m durch Bauteil D (östlich)(§ 23 BauNVO).

Bedingung

Die Fläche muss durch den Vorhabenträger gekauft werden.

- 5.5. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellingen 62 für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um bis zu 0,60 m durch Bauteil F (östlich)(§ 23 BauNVO).

Bedingung

Die Fläche muss durch den Vorhabenträger gekauft werden.

- 5.6. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellingen 62 für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um bis zu 0,50 m durch Bauteil D (westlich)(§ 23 BauNVO).

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 2, 3, 4 und 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH