



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
Technische Sachbearbeitung Kerngebiet

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](mailto:Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de)

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

GZ.: E/WBZ2/00154/2015  
Hamburg, den 6. November 2015

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
23.01.2015

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
311-022  
1518 in der Gemarkung: Rotherbaum

**Neubau eines Quartiers mit Einzelhandel, Büro, Studentenwohnungen ca. 97 Zimmer und Wohnen ca. 66 WE**

### 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 ist bzw. sind

- der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

G 3g  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 11

- die beigelegten Vorlagen Nummer

432 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
432 / 5	Grundriss 1.OG
432 / 6	Grundriss 2.OG
432 / 7	Grundriss 3.OG
432 / 8	Grundriss 4.OG
432 / 9	Grundriss 5.-7.OG
432 / 10	Grundriss 8.,9.OG
432 / 11	Dachaufsicht
432 / 12	Schnitt Quer BA2, Ansicht Laufgraben
432 / 13	Überlagerung Wettbewerb/Überarbeitung
432 / 22	Verschattungsstudie
432 / 23	Verkehrstechnische Stellungnahme
432 / 25	Lageplan -Abstandsflächen
432 / 27	Schalltechn. Untersuchung

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

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Ist das beabsichtigte Verhältnis der Nutzungen genehmigungsfähig?

Die geplanten Baukörper setzen sich aus Einzelhandelbetrieben, Büros, Wohnungen und Studentenwohnungen zusammen.  
Diese Nutzungen stehen gemäß der vorliegenden Planung in folgendem prozentualen Verhältnis zueinander:

Einzelhandel: 5.845 qm, 22 %  
Büro-Gewerbe: 7.835 qm, 29,5 %  
Wohnen: 8.070 qm, 30,5 %  
Studentenwohnen: 4.775 qm, 18 %

Das beabsichtigte Verhältnis der geplanten Nutzungen, wie oben aufgeführt, wird als genehmigungsfähig beurteilt.

Ausgewiesen ist das Grundstück als Geschäftsgebiet. Einzelhandelsbetriebe und Büros, d.h. alle gewerblichen Betriebe, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen, entsprechen der Planausweisung und gelten als zulässig.

Die Errichtung von Wohnungen in diesem Gebiet ist nur in besonderen Fällen möglich. Vor dem Hintergrund, dass die angrenzenden Grundstücke sowie das Umfeld überwiegend Wohnnutzung aufweisen und die Herstellung von Wohnraum im öffentlichen Interesse liegt, kann aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht der geplanten Wohnnutzung gefolgt werden.

Folgende Einschränkung ist jedoch hinsichtlich der Größe des Einzelhandels zu beachten:

Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandel mit einer Bruttoverkaufsfläche von mehr als 800 qm, und Wohnen sind miteinander nicht vereinbar.

Großflächige Einzelhandelsgeschäfte gelten als erheblich störende Betriebe und sind auch im Geschäftsgebiet, insbesondere i.V.m. Wohnen nicht zulässig.

Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass solche Betriebe trotz der Geschäftsgebietsausweisung hier nicht genehmigt werden können.

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Verhältnisses der geplanten Nutzungen wurden die verkehrstechnische Stellungnahme vom 02.07.2015, die schallschutztechnische Untersuchung vom 04.09.2015 sowie die Verschattungsstudie vom Juli 2015 herangezogen. Die Annahmen und Vorgaben in diesen Gutachten bilden die Grundlage für die positive Entscheidung und sind bei der weiteren Planung entsprechend zu beachten.

Desweiteren sind die in der Anlage zum Vorbescheid aufgeführten Anforderungen der zuständigen Dienststellen zum Verkehr und Immissionsschutz ebenfalls zu beachten und umzusetzen.

## **2. Ist die geplante Anzahl der Vollgeschosse genehmigungsfähig?**

Der geplante Gebäudekomplex mit bis zu 6 Geschossen und einem zehngeschossigen Hochpunkt, der mittig platziert ist und an der Stelle als Akzentuierung dient, fügt sich gestalterisch in die nähere Umgebung ein und wird als genehmigungsfähig beurteilt.

Es wird dabei vorausgesetzt, dass die aus dem Neubau resultierenden Abstandsflächen bis auf die unter Ziffer 8.1 und 8.2 aufgeführten Abweichungen auf eigenem Grund nachgewiesen werden.

Auch zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Anzahl der Vollgeschosse wurden die verkehrstechnische Stellungnahme vom 02.07.2015, die schallschutztechnische Untersuchung vom 04.09.2015 sowie die Verschattungsstudie vom Juli 2015 herangezogen. Die Annahmen und Vorgaben in diesen Gutachten bilden die Grundlage für die positive Entscheidung und sind bei der weiteren Planung entsprechend zu beachten.

Desweiteren sind die in der Anlage zum Vorbescheid aufgeführten Anforderungen der zuständigen Dienststellen zum Verkehr und Immissionsschutz ebenfalls zu beachten und umzusetzen.

## **3. Sind die geplanten Gebäudehöhen genehmigungsfähig?**

Die geplanten Höhen werden als genehmigungsfähig beurteilt. S. hierzu die Befreiungsentscheidung gemäß Ziffer 7.2. und die Antwort gemäß Ziffer 2.

## **4. Ist die geplante Dichte (GRZ/GFZ) genehmigungsfähig?**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplanes Havestherhuder/Rotherbaum und ist mit G3g ausgewiesen. Der § 11 der für Baustufenpläne geltenden Baupolizeiverordnung (BPVO) beinhaltet für Geschäftsgebiete keine Vorgaben hinsichtlich der maximal bebaubaren Fläche. Im Baustufenplan ist jedoch festgelegt, dass hier die Abstandsflächenregelung des Mischgebietes anzuwenden ist (0,4 H anstatt 0,2 H).

Bei Einhaltung der geplanten Gebäudehöhen und der Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO (0,4 H), wie im Lageplan Nr. 432/3 darstellt, wird die durch den Neubau zu bebauende Grundstücksfläche als angemessen beurteilt und die geplante Dichte als genehmigungsfähig angesehen.

Eine Überbauung des öffentlichen Grundes wird nur unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass keine Stützen im öffentlichen Grund stehen. Die Gebäudekante muss an dieser Stelle um 90 ° abknicken, so dass ein gradliniger Gebäudeverlauf entsteht.

Hier ist in Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung eine Umpfanung erforderlich.

5. **Ist das Erschließungskonzept für PKW und LKW Anlieferung genehmigungsfähig?**
6. **Ist die Unterbauung mit einer Tiefgarage mit den geplanten Ein- und Ausfahrten vom Papendamm und von der Rentzelstraße genehmigungsfähig?**

**Zu Ziffer 5 und 6:**

Das Erschließungskonzept für PKW sowie LKW-Anlieferung und die Unterbauung mit einer Tiefgarage mit den geplanten Ein- und Ausfahrten vom Papendamm und von der Rentzelstraße wird unter der Bedingung der Beachtung der Anforderungen folgender Dienststellen als genehmigungsfähig beurteilt:

Fachamt Management des öffentlichen Raumes,  
Straßenverkehrsbehörde,  
Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation  
und Verbraucherschutzamt.

Die entsprechenden Anforderungen der vorgenannten Dienststellen an das Vorhaben sind der Anlage zum Vorbescheid zu entnehmen.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen und verkehrsschutztechnischen Belange wurden die verkehrstechnische Stellungnahme vom 02.07.2015 und die schallschutztechnische Untersuchung vom 04.09.2015 herangezogen. Die Annahmen und Vorgaben in diesen Gutachten bilden die Grundlage für die positive Entscheidung und sind bei der weiteren Planung entsprechend zu beachten und umzusetzen.

#### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 7.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung und die Errichtung von Wohnungen im Geschäftsgebiet (§ 10 Abs. 4 BPVO).

#### **Bedingung**

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Art der baulichen Nutzung wurden die verkehrstechnische Stellungnahme vom 02.07.2015, die schallschutztechnische Untersuchung vom 04.09.2015 sowie die Verschattungsstudie vom Juli 2015 herangezogen. Die Annahmen und

Vorgaben in diesen Gutachten bilden die Grundlage für die positive Entscheidung und sind bei der weiteren Planung entsprechend zu beachten. Desweiteren sind die in der Anlage zum Vorbescheid aufgeführten Anforderungen der zuständigen Dienststellen zum Verkehr und Immissionsschutz ebenfalls zu beachten und umzusetzen.

- 7.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um bis zu 3 auf 6 Vollgeschosse und um bis zu 7 Vollgeschosse auf 10 Vollgeschosse mit dem „Hochpunkt“ (§ 30 BauGB i.V. m. den Festsetzungen des Baustufenplanes Harvestehude/Rotherbaum).

### **Bedingung**

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Anzahl der Vollgeschosse wurden die verkehrstechnische Stellungnahme vom 02.07.2015, die schallschutztechnische Untersuchung vom 04.09.2015 sowie die Verschattungsstudie vom Juli 2015 herangezogen. Die Annahmen und Vorgaben in diesen Gutachten bilden die Grundlage für die positive Entscheidung und sind bei der weiteren Planung entsprechend zu beachten.

Desweiteren sind die in der Anlage zum Vorbescheid aufgeführten Anforderungen der zuständigen Dienststellen zum Verkehr und Immissionsschutz ebenfalls zu beachten und umzusetzen.

Es wird vorausgesetzt, dass die aus dem Neubau resultierenden Abstandsflächen bis auf die unter Ziffer 8.1 und 8.2 aufgeführten Abweichungen auf eigenem Grund nachgewiesen werden.

Die Fassadengestaltung ist im Antragsverfahren mit dem Oberbaudirektor sowie dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

- 7.3. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise "geschlossen" durch die Lücke zwischen den Baukörpern BA1 und BA2 (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplanes Harvestehude/Rotherbaum).
8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 8.1. für den Verzicht auf die erforderliche Mindestabstandsfläche von 2,50 m zum Flurstück 1527 auf einer Breite von ca. 50 cm im Bereich des Versprunges der Grundstückslinie (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 8.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,6 m um ca. 1,80 m zum Flurstück 1527 (BA1) und das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 10,24 m um bis zu ca. 3,0 m (BA2/Nord-Westseite des Hochpunktes) (§ 6 Abs. 5 HBauO).

- 8.3. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der geplanten Baukörper um ca. 1,20m m (BA1 und BA2) und das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der einzelnen Bauteile der Baukörper BA1-BA3 untereinander (§ 6 Abs. 3 HBauO).

### **Bedingung**

Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass im Bereich der Abstandsflächenüberdeckungen, insbesondere in den unteren Geschossen, möglichst keine Räume zum ständigen Aufenthalt von Personen angeordnet werden.

### **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).

Im Vorbescheid wurden ausschließlich die im Antrag gestellten Fragen und beantragten Abweichungen behandelt. Weitere genehmigungsrelevante bauordnungsrechtliche Belange, wie z.B. Rettungswege, Brandschutz, oder Belange des Baunebenrechts wurden nicht geprüft und sind somit nicht Bestandteil dieses Vorbescheides.

Aufgrund des Tankstellenstandortes sind nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

### **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 zum Vorbescheid

### 9. Belange des Immissionsschutzes:

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde die vorliegende schallschutztechnische Untersuchung vom 04.09.2015 zu Grunde gelegt. Die Angaben dieser Untersuchung bilden zum Teil die Grundlage für die Entscheidungen der o.a. Befreiungen und sind daher im Baugenehmigungsverfahren sowie nach der Innutzungsnahme der baulichen Anlage entsprechend zu berücksichtigen

**Bei der Beurteilung des gewerblichen Lärms wurden in dieser Untersuchung die Geräuschquellen LKW-Kühlaggregate, Müllpressung und Entsorgung sowie Klima-, Kühl- und Lüftungsanlage nicht berücksichtigt. Diese Parameter sind im Baugenehmigungsverfahren zusätzlich in Betracht zu ziehen und können bei Richtwertüberschreitung zu Umplanungen oder Verhinderung des Bauvorhabens führen.**

Auf das erforderliche Schadstoffgutachten entlang der Fassade zur Rentzelstraße über den Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte für u.a. NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> u. PM<sub>10</sub> aus der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung wird hingewiesen.

### 10. Belange der Verkehrspolizei

Zur Beurteilung der straßenverkehrsrechtlichen Belange wurde die vorliegende verkehrstechnische Stellungnahme vom 02.07.2015 zu Grunde gelegt. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde, StVB, schließt sich dem Fazit des Erstellers der vorgenannten Untersuchung an. Gleichwohl behält sie sich vor, bei einer abweichenden Entwicklung des Verkehrs im Zusammenhang mit dem „Rentzel-Center Neu“ durch straßenverkehrsbehördliche Anordnungen entgegenzusteuern.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass an der Tiefgaragenausfahrt zur Rentzelstraße sowie an der Einmündung des Laufgrabens in der Fahrbahnmitte Maßnahmen zum Schutz vor Linksabbiegern erforderlich werden könnten. Die Vergangenheit zeigte, dass sich die Fahrzeugführer im aktuellen Zustand nicht an das Abbiegeverbot halten. Sollte die Anzahl der ordnungswidrigen Abbiegevorgänge zunehmen, wäre aus Sicht der StVB das Verkleben von sog. „Bischofsmützen“ (Leitmale) in der Fahrbahnmitte ausreichend. Sollte diese Maßnahme durchgeführt werden müssen, erfolgt die Kostenübernahme durch den Bauherrn.

### 11. Belange des Wegerechts

Das Erschließungskonzept Papendamm/Reinfeldstraße/Laufgraben ist entsprechend den Vorgaben der Verkehrsplanerischen Zielsetzung des Städtebaulichen Wettbewerbs `Neukonzeption des Rentzel-Centers` und der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 02.07.2015 umzusetzen.

Eine Überfahrt, § 18 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) als Tiefgaragenzufahrt kann unter der Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit der Tiefgarage in Aussicht gestellt werden. Die Breite der Überfahrt ist im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der Art der Garage mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes abzustimmen. Notwendiger Stauraum ist im Privatgrund vorzuhalten.

### 11.1. **Sondernutzung § 19 HWG**

Der Städtebauliche Wettbewerb sieht ein Konzept vor, das „verträglich mit den im öffentlichen Raum vorhandenen Straßenbäumen und PKW-Parkständen umgeht.“

Von den 3 Straßenbäumen im Papendamm wurde bereits der mittlere Baum entfernt. Die Ersatzpflanzung wird zurzeit zurückgestellt. Das Fachamt Management des öffentlichen Raumes empfiehlt den Erhalt der 3 Baumstandorte zu sichern. Im Zuge einer Neuordnung/ Erneuerung der öffentlichen Wegeflächen ist auch eine Neupflanzung an gleicher Stelle denkbar.

### 12. **Belange der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation** (betrifft die Rentzelstraße als Hauptverkehrsstraße)

Im Rahmen der Baumaßnahme ist an der Ecke Rentzelstraße / Reinfeldstraße eine Überbauung des öffentlichen Grundes durch einen Teil des geplanten Baukörpers geplant. Aufgrund der örtlichen (beengten) Randbedingungen ist an dieser Stelle keine weitere Einschränkung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinzunehmen. Hier wird eine Überbauung des öffentlichen Grundes nur unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass keine Stützen im öffentlichen Grund stehen.

Für die Rentzelstraße sind folgende Hinweise zu beachten:

- Von der Rentzelstraße aus ist eine Überfahrt zur zukünftigen Tiefgarage des Quartiers geplant.  
Diese Überfahrt ist mit der vorhandenen Überfahrt zum Nachbargebäude Rentzelstr. 34 zusammenzulegen.
- Entsprechend der Garagenverordnung (§ 4 GarVO) müssen Großgaragen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben. Eine Ampelvorrangschaltung ist vorzusehen. Garagen müssen vom öffentlichen Straßengrund in Vorwärtsfahrt angefahren und verlassen werden können.
- Feuerwehraufstellflächen an der Rentzelstraße (öffentliche Wegefläche) sind grundsätzlich zu vermeiden, da die Fläche zugunsten eines Dritten dem Gemeingebrauch entzogen werden würde.
- Eine Anlieferung der geplanten Läden von der Rentzelstraße aus ist ebenfalls zu vermeiden.



## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 A00bs. 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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 10 Vollgeschosse