



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

###

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 31 1276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax 040-427-3-11278
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/00988/2014
Hamburg, den 1. Juli 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
13.02.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

217-018
2659, 3784, 4098 in der Gemarkung: Groß-Flottbek

Neubau eines Innovationszentrums (Standort Regenrückhaltebecken)

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



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Bahrenfeld 2

mit den Festsetzungen:

Stiftung - Deutsche Elektronen - Synchrotron (DESY); IV (VI); GRZ
0,4; GFZ 0,8; Landschaftsschutzgebiet, öffentliche Grünfläche
Parkanlage

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

304 / S - 2	Antrag
304 / 1	Flurkartenauszug
304 / 4	Baubeschreibung
304 / 5	Abweichungsantrag
304 / 9	Lageplan Bestand Biotoptypen
304 / 10	Naturschutzfachlicher Beitrag - Biotop
304 / 11	Naturschutzfachliche Begleitung - Artenschutz / Fauna
304 / 14	Lageplan
304 / 15	Lageplan mit Abstandsflächen

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Müssen für entfallende Begrünung und Bäume Ersatzmaßnahmen getroffen werden?**

Ja.

Außerdem für das - durch das Regenrückhaltebecken (RHB) gespeiste - nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotop:

Für das Biotop ist als Voraussetzung zur Erteilung der Ausnahme ein gleichartiger und gleichwertiger Biotop zu entwickeln. Dies muss in den anstehenden Antragsunterlagen für den Bauantrag schriftlich und mit einem Kartenausschnitt belegt werden. Für die Durchführung des Ausgleichs ist der Antragsteller verantwortlich. Die Anforderungen an die artenschutz- und biotopschutzfachliche Aufnahme und Bewertung der Fläche wurden Ihnen bereits übermittelt - die Abt. Naturschutz hat keine Bedenken gegen die darauf hin vorgelegten fachlichen Gutachten zum Arten- und Biotopschutz (Anlagen 304/ 9-11).

Nur unter den o.g. Bedingungen stellt BSU - NR 3 für diesen Fall eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG in Aussicht.

Die hierfür notwendigen Bauvorlagen sind spätestens mit dem Bauantrag einzureichen, in diesem Fall unterliegen sie der Vollständigkeitsprüfung des Bauantragsverfahrens.

2. **Kann eine Befreiung vom gültigen Bebauungsplan Bahrenfeld-2 für die Bebauung auf nicht bebaubarer Fläche und außerhalb der Baugrenzen erteilt werden?**

Die Beantwortung siehe unter „Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ – Nr. 6.1, dort ist die Befreiung unter den dort aufgeführten Bedingungen erteilt worden.

3. **Ist ein Neubau mit 4 Vollgeschossen - wie in den Anlagen dargestellt - genehmigungsfähig?**

Die Fassadengestaltung und Freiflächenplanung sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Oberbaudirektor abzustimmen, hierzu wird das Fachamt Bauprüfung den Oberbaudirektor mit den eingereichten Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren beteiligen.

Ein Neubau mit 4 Vollgeschossen wurde bei der Erteilung der Befreiung zu Grunde gelegt.

4. **Ist ein Neubau mit der beschriebenen Nutzung genehmigungsfähig?**

Die in der Kurzbeschreibung (Anlage 304/4) skizzierte Nutzung wurde bei der Erteilung der Befreiung zu Grunde gelegt

5. **Ist eine Erschließung von der Luruper Chaussee - wie in den Anlagen dargestellt incl. Gehwegüberfahrt - genehmigungsfähig?**

Nein, nicht wie in Anlage 304/14 +15 dargestellt:

Der Standort der Besucherstellplätze mit ihrer Zufahrt ist im Genehmigungsverfahren zusammen mit einem qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Dabei sind die Belange der öffentliche Grün- und Wegeverbindungen und der Baumbestand zu berücksichtigen.

HINWEIS zu Anforderungen für eine Gehwegüberfahrt zur Luruper Chaussee:

- Die Breite der Überfahrt ist auf ein Maß von 3 m zu beschränken.
- Die Gehwegüberfahrt dient nur dem Besucherverkehr zum geplanten Technologiezentrum, keine Verbindung zu den anderen notwendigen Stellplätze den Beschäftigten der Betreiber.
- Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn abgeleitet werden (§ 23 HWG).
- Das Grundstück darf nur in Vorwärtsfahrt angefahren und verlassen werden (§8 Abs. 8 Gar.Vo)
- Für die Überfahrt kann nur die Fahrbeziehung rechts rein – rechts raus zugelassen werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Errichten des Gebäudes - Inkubator - auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, teilweise im Landschaftsschutzgebiet (Legende der Verordnung zum Bebauungsplan).

Begründung

Das Vorhaben fügt sich durch seinen Standort an der Achse der Stadionstraße in den umliegenden städtischen Kontext ein und ist unter den folgenden Bedingungen städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung,

- dass ein gleichartiges und gleichwertiges Biotop auf dem Gelände zu entwickeln ist (siehe hierzu die Ausführungen zum Biotop unter Frage 1), Unterlagen hierzu sind spätestens mit dem Bauantrag einzureichen,
- die Fassadengestaltung und die Freiflächenplanung im Bauantragsverfahren abgestimmt wird.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse