



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 Stellingen

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung-
Stellingen@eimsbuettel.hamburg.de

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

GZ.: E/WBZ2/01253/2017
Hamburg, den 2. August 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
16.05.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

321-049
1046, 1047 in der Gemarkung: Stellingen

Errichtung einer 7 m hohen Holzlagerhalle (717 m²)

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 Bebauungsplan Stellingen 7

mit den Festsetzungen: - GE - GF 22.400 m², Erhaltungsgebot für Einzelbäume und GE III g - (tlw. Baugrenzen, GH 7,0 über Straße; Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher in 8 m Breite entlang der südlichen Grundstücksgrenze, die zwingende 3-geschossige Bebauung ist für Gebäude in einem Baufeld entlang der Kieler Straße vorgesehen)

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigelegte Vorlage Nummer

63 / 4 Lageplan

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in der Vorlage.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird dem Befreiungsantrag stattgegeben, mit einer Holzlagerhalle näher als 12 m an die Wohnbebauung zu rücken?**

Ja, allerdings nicht im beantragten Umfang.

Im Übrigen bezieht sich die 12-m-Festlegung auf Nebenanlagen und die Halle ist im Bereich des Anpflanzungsgebotes geplant.

Die Halle darf jedoch, analog der Regelung nach § 2 Nr. 4 des Gesetzes über den B-Plan für das Flurstück 1044, bis auf 5 m an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Für den verbleibenden Streifen gilt das planungsrechtlich festgesetzte Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher. Ggf. kann die Halle mit Zustimmung des Nachbarn bis an das Grundstück 1045 als Grenzbebauung mit entsprechender Außenwandausbildung bzw. 5-m-Baulast herangeführt werden.

Die Ersatzpflanzung für die planungsrechtlich geschützte Eiche (§ 2 Nr. 17 des Gesetzes über den B-Plan und Auflage nach Nr. 1 der Ausnahmegenehmigung des Bescheides vom 10. März 2017 mit dem Gz.: E/WBZ2/00671/2017) könnte evtl. am östlichen oder am westlichen Ende des 5-m-Streifens ausgeführt werden (in der Nähe des alten Standortes).

Aufgrund des Baumbestandes an der Westseite des Grundstücks wird hier wohl mindestens der 2,5 m Abstand einzuhalten sein (Baumschutz beachten).

2. **Darf der Bauherr auf dem Grundstück eine Holzlagerhalle, wie beschrieben, errichten?**

Nein.

Es ist das Anpflanzungsgebot an der südlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 5 m zu berücksichtigen. Im Übrigen kann die Halle auf der nicht überbaubaren Fläche teilweise außerhalb der Baugrenzen (für die seinerzeit angedachte Erweiterung der Betriebsgebäude der BODE-Chemie) im Gewerbegebiet errichtet werden. Die angebotene Dachbegrünung wird ausdrücklich begrüßt. Aufgrund des Anpflanzungsgebotes für dichtwachsende Bäume und Sträucher wird auf eine Verwendung von vertikalen Gliederungselementen für Wandflächen über 25 m Länge und 5 m Höhe im Gewerbegebiet nach § 2 Nr. 7 des Gesetzes über den B-Plan verzichtet.

3. Kann auf die gebotene Anpflanzung verzichtet werden?

Nein.

Es ist das planungsrechtlich festgesetzte Anpflanzungsgebot zu berücksichtigen, jedoch nur in einer Breite von 5 m. Aus diesem Grund kann auf die angebotene Begrünung der südlichen Fassade verzichtet werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Errichten einer Lagerhalle überwiegend außerhalb eines Baufeldes / außerhalb von Baugrenzen (offensichtlich für Erweiterungsbauten der BODE-Chemie) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des B-Planes).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Errichten einer Lagerhalle um 5,5 m in das 8 m breite Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher hinein bis auf 2,5 m Mindestabstandsfläche (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen im B-Plan).

Begründung

Die Befreiung ist in dem beantragten Umfang nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist aus vergleichbaren Gründen ein 5-m-Streifen für das Flurstück 1044 eingerichtet worden und auch in neueren Bebauungsplänen wird ein Abstand von mindestens 5 m für die Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Wohngebieten vorgesehen.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss