



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 638
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax 040 - 4 27 90 - 3056
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00654/2014
Hamburg, den 15. April 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
03.03.2014

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

320-137
1717, 4266 in der Gemarkung: Eidelstedt

GEWERBEPARK FARNHORNSTIEG - Errichtung von zwei sechsgeschossigen Bürogebäuden (5.252 m² BGF) mit angeschlossenen Lagerhallen (4.500 m² BGF) und einer gewerblichen Halle mit partieller Büronutzung (3.000 m² BGF)

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
35, 5, 115 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlagen der Entscheidungen sind

- der Bebauungsplan Eidelstedt 5 / Bahrenfeld 28

mit den Festsetzungen: - GI - (Industriegebiet), BMZ 9,0; GRZ 0,8; TRH 20,0 m; vorgesehenes
Bodenordnungsgebiet; Gehwegüberfahrten sind weitestgehend nicht zugelassen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigelegten Vorlagen Nummer

182 / 3 Lageplan
182 / 9 Zufahrt 1 / Lageskizze

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die beantragte Befreiung für die Überschreitung der planungsrechtlich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 um 0,165 auf 0,965 erteilt?**

Ja.

Durch die geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück wird lediglich eine Grundflächenzahl von 0,491 erreicht. Die Überschreitung der GRZ entsteht nur durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 5 / Bahrenfeld 28 zur Verhinderung von großflächigem Einzelhandel, die bereits den Stand der materiellen Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 BauGB erreicht hat und daher das Vorhaben nach der BauNVO 1990 zu bewerten ist.

Die Stellplatzflächen und Verkehrswege auf dem Grundstück wären auf Grundlage der BauNVO von 1968 nicht anzurechnen.

2. **Kann die Nutzung des Grundstücks mit der geplanten Bebauung für das Hanseatische Transport- und Logistikunternehmen HTG des Bauherrn (Halle III mit 6-geschossigem Bürogebäude) und als Gewerbehof für produzierendes und / oder handeltreibendes Gewerbe in Verbindung mit dem angeschlossenen Bürogebäude (Halle II mit 6-geschossigem Bürogebäude) und für kleine Gewerbetreibende und / oder Handwerksbetriebe (Halle I) in Aussicht gestellt werden?**

Ja.

Der geplante Gewerbehof bzw. die geplante gewerbliche Nutzung mit dem Schwerpunkt Logistik, mit Büro- und Lagerflächen entspricht dem Nutzungskatalog des § 9 BauNVO - Industriegebiete (> Lagerhäuser) und geht konform mit den neuen Zielen des Bebauungsplans. Gemäß den Antragsunterlagen wird davon ausgegangen, dass die Büronutzungen der Lagernutzung unmittelbar zugeordnet sind.

3. **Ist die Verbreiterung der Zufahrten 2 und 3 um 2 m auf 8 m möglich?**

Ja.

Hinweis: Die Überfahrten Zufahrt 1 + 2 am Farnhornstieg und Zufahrt 3 an der Schnackenburgallee sind nur in der Ausfahrtrichtung "Rechts raus" zu befahren. Der Farnhornstieg und die Schnackenburgallee sind hier vierspurig mit Mittelstreifen ausgebaut und können nicht in Richtung links überfahren werden.

4. **Kann die Verschiebung der bestehenden Zufahrt 1 um 1 m in Richtung Mühlenau genehmigt werden?**

Nein.

Die Überfahrt muss weiter nach Osten verlegt werden. Für die Zufahrt 1 wurde eine entsprechende Lageskizze Plan B 01.2 mit Datum 02.04.2014 eingereicht.

5. **Ist der Ankauf der sich im Besitz der FHH befindlichen Fläche vor der Zufahrt 1 möglich?**

Ja.

Das Fachamt Management des öffentlichen Raumes ist mit der Zufahrtsgestaltung, wie im Lageplan B 01.2 vom 02.04.2014 dargestellt, einverstanden. Es ist wichtig, dass die heute vorhandene Zufahrt so wie sie besteht erhalten bleibt und nur durch -MR- genutzt wird. Die für die neue Gewerbezufahrt benötigte Fläche sollte der Antragsteller der Stadt abkaufen (Finanzbehörde - LB Immobilienmanagement und Grundvermögen) oder eine entsprechende Baulast einrichten lassen. Ein Flächentausch ist aufgrund der geringen Größe nicht notwendig.

6. **Können die erforderlichen Erdarbeiten für die Gründung und die Hofbefestigung lt. eingereichtem Baugrundgutachten durchgeführt werden?**

Das Baugrundgutachten lässt aufgrund fehlender (Einzel-) Analytik aus Sicht der Gefahrenabwehr keine vollständige Beurteilung zu, besonders nicht für das Grundwasser. Hierfür sind ergänzende Analysebefunde erforderlich.

Bezüglich des Gaspfades wurde die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - BSU / U 25- beteiligt, da teilweise doch relevante Methan- und CO₂-Konzentrationen festgestellt wurden.

Eine abschließende Stellungnahme kann nach Prüfung der ggf. ergänzten Unterlagen zum Vorbescheid nachgereicht werden.

Für die geplante Flachgründung ergeben sich aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes keine besonderen Anforderungen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,165 auf 0,965 (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Begründung

Gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (1990) können bei der GRZ auch weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß über eine GRZ von 0,8 hinaus zugelassen werden. Die angestrebte GRZ von 0,965 ist vertretbar, da die Böden im Industriegebiet belastet und somit keine besonders schützenswerten Böden von der Versiegelung betroffen sind. Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann gemäß § 19 Abs. 2 Satz 4 von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden, da die Überschreitung nur geringfügige (bzw. in diesem besonderen Einzelfall wohl gar keine) Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat.

GEWÄSSERSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

8. Im Zuge des weiteren Verfahrens sollte die Oberflächenentwässerung besondere Beachtung finden. Die Einleitmengen in das öffentliche Siedl. sind sehr begrenzt und es wird auf dem Grundstück eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sein.

WEGERECHTLICHE HINWEISE

9. Die Stellplatzanlage im östlichen Bereich des Farnhornstiegs grenzt unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Stellplatzanlage sollte hier um einen "Grünstreifen" (b = 1 m) abgerückt und eingefriedigt werden.
Gemäß § 24 Hamburgisches Wegegesetz kann die Wegeaufsichtsbehörde von den Anliegerinnen und Anliegern verlangen ihr Grundstück einzufriedigen, wenn und soweit es zur Vermeidung von Störungen oder Gefahren für den Gemeingebrauch, die von dem Grundstück ausgehen könnten, erforderlich ist. Dies ist hier der Fall.
An der Grundstücksgrenze ist ein Zaun vorzusehen, der das unzulässige Kreuzen und Befahren des Geh- und Radweges verhindert.

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