



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 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/11357/2020
Hamburg, den 12. Mai 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 28.12.2020
Belegenheit ###
Baublock 215-018
Flurstück 03340 in der Gemarkung: Ottensen

Neubau eines Gewerbe- und Bürogebäudes

VORBESCHEID

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

Grundlage der Entscheidung sind



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

- der Baustufenplan Bahrenfeld

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

"eingeschränktes" Industriegebiet
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd

- die beigelegten Vorlagen Nummer

33 / 1	Fragen
33 / 13	Funktions- und Abstandsflächenplan
33 / 19	Lage- und Höhenplan mit Baumbestand 1:200
33 / 22	Antrag / Befreiung - Begründung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Frage

Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich unter den Vorgaben des bestehenden Baustufenplans Bahrenfeld vom Juni 1938 zu bewerten und somit als Industriegebiet anzusehen oder findet § 34 BauGB hier Anwendung und ist somit als (faktisches) Mischgebiet zu behandeln?

Es gilt der Baustufenplan mit der Ausweisung eingeschränktes Industriegebiet gemäß dem Baustufenplan Bahrenfeld.

2. Frage

Ist das Vorhaben als Bürogebäude gemäß seiner dargestellten Nutzung nach Art der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?

Nein (siehe auch unter nicht erteilter Befreiung, Pkt.5).

3. Frage

Ist das Vorhaben mit 4-Vollgeschossen + Staffelgeschoss und einer BGF (R) oberirdisch von 1.661qm gemäß seiner dargestellten Bebauung nach Maß der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?

Ja. Unter der Bedingung, dass die naturschutzrechtlichen Auflagen und Hinweise eingehalten werden

4. 4.Frage

Ist eine Grenzbebauung an der nord-östlichen sowie an der süd-westlichen Grundstücksgrenze, gemäß der dargestellten Planung, im Sinne einer geschlossenen Bebauung, genehmigungsfähig?

Ja.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Industriegebiet mit einer Büronutzung (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Die geplante Büronutzung ist in dem eingeschränkten Industriegebiet nicht regelhaft zulässig. Eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung ist städtebaulich nicht vertretbar.

Die Büronutzung würde sowohl der Gebietsausweisung als auch dem von der Bezirksversammlung Altona erklärtem Ziel, dem Erhalt und Schutz von Gewerbeflächen entgegenstehen und hätte negative Vorbildwirkung.

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 – Naturschutzrechtliche Anforderungen
- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Auflagen und Hinweise zu dem Baum auf privaten Grundstück

Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Altona
Zentrum für Wirtschaft Bauen und Umwelt
WBZ 4 - Naturschutz
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird dem Vorhaben **unter Voraussetzungen** zugestimmt. Da keine Fragen zum Thema Naturschutz gestellt wurden, wird diese Stellungnahme vor dem Hintergrund der eingereichten Unterlagen verfasst.

Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der geschützte Baumbestand ist beim Abriss des Gebäudes und vor Baubeginn und für die Dauer der Bauzeit gemäß DIN 18 920 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Nach § 14 Abs. 4 der HBauO müssen Bäume, die auf Grund von Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben beabsichtigte baubedingte Schnittmaßnahme ein entsprechender Antrag nach der Baumschutzverordnung zu stellen.

Die abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6. Der auf dem Grundstück stehende durch die Baumschutzverordnung geschützte Baum (Laubbaum 2) ist zu erhalten und während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu schützen. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m (§ 36 HmbVwVfG).
7. Baubegleitend ist eine **Fachbauleitung Baumschutz** (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpflege) zu beauftragen, die während der Bauzeit die Baumschutzmaßnahmen überwacht und die erforderlichen Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen veranlasst bzw. durchführt.
8. Für die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben beabsichtigten Schnittmaßnahmen ist ein formeller Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung zu stellen (§ 36 HmbVwVfG).
9. Im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume dürfen keine **Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen** und **Materiallagerungen** vorgenommen werden (§ 36 HmbVwVfG).

NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Hinweise und Auflagen zu den beiden öffentlichen Straßenbäumen

Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Altona
Dezernat Wirtschaft, Bau und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Abteilung Stadtgrün
Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

10. Beide Laubbäume 1 (Straßenbäume) sind vital und verkehrssicher sowie von prägender Bedeutung für das Straßen und Ortsbild. Nach fachlicher Einschätzung sind die gewünschten Schnittmaßnahmen nicht vertretbar, da die Kronenrückschnitte dauerhaft den Habitus verändern und sich negativ auf die Vitalität auswirken. Zu befürchten ist eine kürzere Lebenserwartung mit überdurchschnittlich hohen Unterhaltungskosten zu Lasten der FHH. Entsprechend sind bei der Bewertung einer bauseitigen Kroneneinkürzung auch die Ziele des Hamburger Naturschutzgesetzes und der daraus resultierenden Baumschutzverordnung zu berücksichtigen. Nach der Baumschutzverordnung ist es verboten, Bäume oder Teile von ihnen zu entfernen, zu beschädigen oder sonstwie in ihrer Wirkung als Zierde und Belebung des Landschafts- und Ortsbildes zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme von den Vorschriften der Baumschutzverordnung kann nur zugelassen werden, soweit sie dem Zweck der Baumschutzverordnung nicht widerspricht. Vor dem Hintergrund dieses Schutzzweckes sind die Bäume als erhaltenswert einzustufen und keine Anhaltspunkte für die Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmungen zu erkennen.
11. Um den Zielen des Hamburgischen Naturschutzgesetzes gerecht zu werden, wird gefordert, die Kronentraufe plus 1,50 m Schutzzone von jeglicher Bebauung freizuhalten. Erfahrungsgemäß wäre daher ein Mindestabstand von 6 m zu Grundstücksgrenze baumverträglich. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die geschlossene Kronentraufe keine straßenseitige Rettungstrasse für die Feuerwehr zulässt. Der 2. Rettungsweg ist hausintern nachzuweisen bzw. herzustellen.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH