



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax 040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/04731/2021
Hamburg, den 21. März 2022

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
07.07.2021

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

702-008
5625, 5631, 5751, 5752 in der Gemarkung: Harburg

Errichtung eines Produktionsgebäudes (Bauabschnitt 5)

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

Grundlage der Entscheidung sind



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

- der Baustufenplan Harburg

mit den Festsetzungen: Industriegebiet
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

3 / 9	Dachdraufsicht
3 / 11	Ansichten Nord + Süd
3 / 12	Ansichten Ost + West
3 / 13	Farbansicht Süd
3 / 14	Farbansicht Ost
3 / 15	Farbansicht Nord
3 / 16	Farbansicht West
3 / 41	Übersichtslageplan 1
3 / 43	Lageplan
3 / 44	Grundriss / Erdgeschoss
3 / 45	Grundriss / 1. Obergeschoss
3 / 46	Grundriss / 2. Obergeschoss
3 / 47	Grundriss / 5. Obergeschoss
3 / 48	Schnitt AA
3 / 63	Berechnung der Abstandsflächen

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die Gebäudeabmessungen der Geschosse EG - OG. 4 wie geplant bauplanungsrechtlich zulässig?**

Ja!

Die Fragestellung bezieht sich auf den Umfang und damit auf das Maß der baulichen Nutzung.

S. Zulässigkeitsentscheidung

2. **Sind die Gebäudeabmessungen der Geschosse OG.5 - OG.7 wie geplant bauplanungsrechtlich zulässig?**

Ja!

Die Fragestellung bezieht sich auf den Umfang und damit auf das Maß der baulichen Nutzung.

S. Zulässigkeitsentscheidung

3. **Sind die Gebäudehöhen der fünfgeschossigen Bereiche von 18,00 m und des achtgeschossigen Bereichs von ca. 28,50 m planungsrechtlich zulässig?**

Ja!

Die Fragestellung bezieht sich auf den Umfang und damit auf das Maß der baulichen Nutzung.

S. Zulässigkeitsentscheidung

4. **Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich der Abstandsflächen zur Hannoverschen Straße und zur bestehenden Produktionshalle Vosslohs zulässig?**

Ja, wenn das Baugrundstück Richtung Süden entsprechend der Lageplandarstellung (Vorlage 3/43) vergrößert wird!

Die nachgefragten Abstandsflächen werden dann auf dem eigenen Grundstück - gem. Vorlage 3/43 - nachgewiesen und überdenken sich nicht mit denen des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 5632.

Zulässigkeit des Vorhabens

5. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:
 - 5.1. **Votum:**
Auf die Zurückstellung des o.g. Baugesuchs auf Errichtung eines Büro- und Gewerbegebäudes nach § 165 Abs. 4 S. 2 i.V.m. § 141 Abs. 4 S. 1 Hs. 2 und § 15 BauGB wird verzichtet.
 - 5.2. **Gründe:**
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des mit Beschluss vom 14.01.2020 durch den Senat eingeleiteten und mit Beschluss vom 20.04.2021 räumlich erweiterten Verfahrens vorbereitender Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 des BauGB für das Gebiet des östlichen Binnenhafens und in den nördlichen Bereichen der Innenstadt (Schippsee-Quartier) in Hamburg-Harburg (VU Harburg).
 - 5.3. Die Voraussetzungen für eine Zurückstellung gemäß § 165 Abs. 4 S. 2 i.V.m. § 141 Abs. 4 S. 1 Hs. 2 und § 15 BauGB liegen nicht vor. Eine Zurückstellung nach § 15 Abs. 1 S. 1 BauGB kommt in Betracht, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung einer gemeindlichen Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall.
 - 5.4. Bezüglich des eingereichten Vorhabens haben bereits im Oktober 2019 Vorabstimmungen zwischen der Stadt (OD, LP, Bezirksamt, Denkmalschutzamt), der CG-Gruppe als Eigentümerin der benachbarten Flächen, der HH-Staete (Bauherrin) und dem Architekten am Stadtmodell Harburg stattgefunden. Das Vorhaben hat zudem am 17.08.2021 dem Oberbaudirektor vorgelegen.
 - 5.5. Die eingereichten Unterlagen entsprechen im Grundsatz den Verabredungen. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den grundsätzlichen Zielen der Rahmenplanung zur VU-Harburg für diesen Bereich des östlichen Harburger Binnenhafens.
 - 5.6. **Hinweis:**
Die weiteren Planungen sind mit dem Oberbaudirektor abzustimmen.
 - 5.7. Das aktuelle Planrecht auf dem Grundstück wird durch die Regelungen des Baustufenplans Harburg iVm der Baupolizei-Verordnung (BPVO) aus dem Jahre 1938 begründet. Das Vorhaben liegt in einem ausgewiesenen Industriegebiet ("I"). § 11 BPVO regelt den Umfang der Bebauung und trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Das Vorhaben ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

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).

Hinweis des Amtes für Naturschutz

Der bestehende Baumbestand an dem Schiffsgraben ist zu erhalten und darf durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Wir weisen darauf hin, dass an dem Schiffsgraben im Rahmen einer Fällgenehmigung für den Neubau Heidelberger Druck 30 große Pappeln gefällt wurden. Der Ausgleich hierfür wurde im Rahmen der Ausnahmegenehmigung nach der Hamburger Baumschutzverordnung geregelt und anschließend in die Baugenehmigung für den Neubau Heidelberger Druckmaschinen (H/BP/01786/2007) mit einem genehmigten Freiflächenplan übernommen. Die Ausnahmegenehmigung nach Hamburger Baumschutzverordnung und der genehmigte Freiflächenplan liegen im Anhang (siehe Anlagen 1- 3) bei. Die hier festgeschriebenen Ersatzpflanzungen sind zu beachten bzw. umzusetzen. (BaumschutzVO, § 36 VwVG)

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 8 Vollgeschosse

Transparenz in HH