



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/04446/2017
Hamburg, den 16. April 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
29.12.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

406-053
41 in der Gemarkung: Groß Borstel

Neubau eines 3-geschossigen Bürohauses mit Staffelgeschoss

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).



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Groß Borstel 5

mit den Festsetzungen: GE III o
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

3	Fragenkatalog
28 / 1	Flurkartenauszug
28 / 2	Grundriss / Untergeschoss
28 / 3	Grundriss / Erdgeschoss + Obergeschoss
28 / 4	Grundriss / Dachgeschoss
28 / 5	Schnitt
28 / 6	Brerechnungen
28 / 7	Luftbild
28 / 8	Flurkartenauszug
28 / 9	Lageplan
28 / 10	Berechnung / GRZ / GFZ / BGF
28 / 11	Antrag / Befreiung - Begründung
28 / 12	Baumbestandsaufnahme

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Das Grundstück ist im B-Plan Groß Borstel 5 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Kann das bestehende kleine baufällige Wohnhaus abgerissen werden?**

ja, gem. Anlage 2 zur HBauO verfahrensfrei

2. **Auf dem rückwärtigen Grundstück steht ein Baumbestand aus Nadelbäumen. Können die Bäume gefällt werden, wird ein Ausgleich gefordert und welcher?**

Der Straßenbaum und die Bestandshecken sind zu erhalten. Der vorhandene Geländeversprung ist bei der Planung des zukünftigen Geländeniveaus zum Erhalt des Baum- und Heckenbestandes zu berücksichtigen.

Ja, mit Einschränkungen und Bedingungen.

Es gibt nicht nur rückwärtig des geplanten Gebäudes Bäume, die unter die BaumschutzVO fallen. Durch die geplante Bebauung müssen auf dem gesamten Grundstück fast alle Laub- und Nadelbäume gefällt werden.

Für die Fällungen der beiden Kiefern (Nr. 12 und Nr. 14) an der südwestlichen Grundstücksecke können keine Ausnahmegenehmigungen gemäß §4 der Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt werden.

Die beiden Bäume bilden eine gestalterische Einheit und sind die einzigen Bäume, die auf dem Grundstück zu erhalten sind. Die Bäume sind somit zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Kronentraufbereich + min. 1,5m ist von sämtlichen Bautätigkeiten und Versiegelungen freizuhalten. Daher ist auf die Stellplätze und die Zufahrt in diesem Bereich zu verzichten.

Für die anderen Bäume und die Hecken können Ausnahmegenehmigungen für Fällungen gemäß §4 der Baumschutzverordnung unter Ersatzaufgaben in Aussicht gestellt werden.

Der Ersatzbedarf für die Bäume richtet sich nach der Berechnung des Ersatzbedarfes des Sachverständigen Herrn Bellmann (28/12 Baumbestandsaufnahme und Berechnung des Ersatzbedarfes vom 10.02.2018), dem so fachlich gefolgt wird. Als Ersatz für die gefällten Bäume sind danach 12 heimische Laubbäume, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Ersatzbäume, die nicht auf dem Grundstück gepflanzt werden können, ist eine Ersatzzahlung von 1000,- € je Ersatzbaum an die zuständige Dienststelle zu leisten.

3. **Das Grundstück hat ein Gefälle nach Westen.
Kann das Erdgeschoss des geplanten Bürohauses so auf Straßenniveau liegen, dass das darunter liegende Garagengeschoss kein Vollgeschoss ist?**

Ja, bei Nachweis der Geschossigkeit entsprechend § 2 HBauO

4. **Kann das Erdgeschoss alternativ zu Frage 3 in Anlehnung an das nördlich angrenzende Bürogebäude so 1.39m über Straßenniveau liegen, dass das darunter liegende Garagengeschoss wie beim Nachbarn kein Vollgeschoss ist?**

Nein, es ist davon auszugehen, dass es sich dann um ein Vollgeschoss handelt.

5. **Das geplante Bürogebäude kann nicht angeleitet werden und benötigt einen zweiten konstruktiven Rettungsweg über eine Stahltreppe auf der Westseite des Gebäudes.
Kann diese offene Stahltreppe außerhalb der rückwärtigen Baugrenze liegen?**

Ja

6. **Der Vorplatz zum Eingang erhält einen Plattenbelag mit einer Buschpflanzung zum Fußweg.
Können auf diesem Vorplatz zwei Stellplätze für Besucher mit Zufahrt über die Gehwegüberfahrt, die zu den rückwärtigen Stellplätzen führt, ausgewiesen werden?**

Ja, bei Berücksichtigung von § 19 Abs. 1 HBauO und mit Bedingungen.

Der Straßenbaum (Nr. 29S) ist zwingend zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Mit Einreichung des Bauantrages ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Baumaßnahme mit den Anschüttungen im Vorgarten baumverträglich realisierbar sind.

Als Ersatz für die gerodete Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze und der Zufahrt sind 45 m Hecke (2 x v mB, H 100-125 cm, 4 Stk/m) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An der Nordseite des Grundstücks ist ein min. 1,0 m breiter Pflanzstreifen für die neue Heckenpflanzung dauerhaft vorzusehen. Dieser darf durch die Zufahrt oder andere Versiegelungen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Kompensation der starken Flächenversiegelung, ist auf sämtlichen Dachflächen zwingend eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Diese muss eine Mindestüberdeckung von 0,12 m durchwurzelbarem Substrat aufweisen, um eine ausreichende Begrünungs- und Ersatzmaßnahme durchführen zu können.

Die Nachbarbäume sind zu erhalten. Mit Einreichung des Bauantrags ist nachzuweisen, dass die nachbarlichen Bäume durch das Gebäude und die Tiefgarage nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise für die weitere Planung

Ein detaillierter Baumbestands- und Freiflächenplan ist einzureichen, der auch die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt. Die Standorte der Gehölze und die Kronenausdehnungen der Kiefern sind durch einen Vermesser aufzunehmen. Schnittmaßnahmen an der Krone und Abgrabungen im Wurzelbereich sind antrags- und genehmigungspflichtig (auch Nachbar-Flurstücke).

7. Könnte § 15 BauNVO - Zulässigkeit baulicher Anlagen - hier Anwendung finden?

Grundsätzlich ist § 15 BauNVO immer bei der Prüfung mit einzubeziehen. Bei planmäßiger Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für die Überschreitung der festgesetzten 25m Bautiefe ab vorderer Baugrenze durch die notwendige Außentreppe

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse