



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 71 - 23 89 (Geschäftsstelle)
Telefax 040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
Telefax 040 - 4 28 71 - 20 59
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/03656/2014
Hamburg, den 5. August 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
26.05.2014

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

711-016
3391 in der Gemarkung: Heimfeld

Erweiterung Betriebsräume Tempowerkring 2 Erweiterung Lager Zum Fürstenmoor 9

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).



WC

Sprechzeiten:
Mo-Di 08.00-10.00 Uhr
Do-Fr 08.00-10.00 Uhr
Di+Do 14.00-15.00 Uhr

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

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Heimfeld 41

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

GE II GRZ 0,4 GFZ 0,8 GH 8
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom
19.12.1986

- die beigefügten Vorlagen Nummer

6 / 4	Flurkartenauszug / Buch
6 / 5	Lageplan - Übersichtsplan
6 / 6	Berechnungen
6 / 7	Nachweis / Stellplätze

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das geplante Gebäude bzgl. Art und Maß der Nutzung zulässig?**

Ja, die Erweiterungen sind in Ihrer Art der Nutzung zulässig.

Nein, das Maß der Nutzung ist nur im Zuge von planungsrechtlichen Befreiungen zulässig.

2. **Ist die Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes an der Straße Am Radeland zulässig?**

Ja, bei der Fläche handelt es sich um Verkehrsflächen.
Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 HBauO).

3. **Ist die Grenzbebauung an der Straße zum Fürstenmoor zulässig?**

Ja, innerhalb des Baufensters außerhalb unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Befreiung.

4. **Kann eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze erteilt werden?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung

5. **Kann eine Befreiung für die Überschreitung der GRZ erteilt werden?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung.

6. **Kann eine Befreiung für die Überschreitung der GFZ erteilt werden?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung.

7. **Ist die Stellplatz-Bilanz unter Einbeziehung des Parkhauses Tempowerkring 17a zulässig?**

Ja, wenn die Stellplätze für die begünstigten Bauvorhaben durch Baulast gesichert werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

8.1. für das Überschreiten der östlichen Baugrenze am Tempowerkring 2 um 5 m.

Bedingung

Auf dem geplanten Vorbau Tempowerkring 2 ist eine Dachbegrünung mit mind. 8 cm Aufbaustärke vorzunehmen.

8.2. für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze Zum Fürstenmoor 9 um 7 m.

Bedingung

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist nur dann städtebaulich verträglich, wenn die beim Bestandsgebäude Zum Fürstenmoor 9 vorhandenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden, da eine einheitliche Gesamtkubatur gegenüber den Siedlungsbereichen Am Fürstenmoor für eine verträgliche Lösung Voraussetzung ist. Einer darüber hinausgehenden Erhöhung des Gebäudes wird nicht zugestimmt.

8.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,06 auf 0,46

8.4. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 um 0,21 auf 1,01

Hinweise zum Baunebenrecht

8.5. Naturschutzrechtliche Anforderungen

zuständige Dienststelle:

Bezirksamt Harburg
Zentrum für Wirtschaftsförderung,
Bauen und Umwelt
- Naturschutz
Harburger Rathausforum 2
21071 Hamburg

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

- die Vorschriften des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HambBNatSchAG) und den hiernach erlassenen Rechtsvorschriften

Hinweis:

Auflagen aus dem B-Plan:

Im Genehmigungsverfahren von 2002 ist ein Freiflächenplan mit Darstellung der Pflanzungen und Befestigungen des Büros Eva Groetzner, Freie Landschaftsarchitektin vorgelegt worden. Die darin festgesetzten Pflanzungen sind abgenommen worden. Im Falle von Ausfällen sind sie zu ersetzen.

Im folgenden Genehmigungsverfahren ist ein aktualisierter qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen. Es gelten die Vorgaben aus dem B-Plan Heimfeld 41, Gesetz über den Bebauungsplan Heimfeld 41, §2.

Nachzuweisen ist:

- 20% Grünfläche (Punkt 10)
- Stellplatzbegrünung (Punkt 11)
- Fassadenbegrünung (Punkt 12)
- Oberflächenentwässerung (Punkt 13)
- Baumerhalt (Punkt 15)
- Versickerungsfähige Beläge (Punkt 16)

Baumerhalt:

Von dem Bauvorhaben ist Baumbestand betroffen, der nach der Hamburger BaumschutzVO geschützt ist.

Der als erhaltenswert im Lageplan eingetragene Baum im Bereich der Kurve Tempowerkring, Grundstück: Zum Fürstenmoor 9 ist zu erhalten (Festsetzung im B-Plan Heimfeld 41).

Einer Baumaßnahme im Wurzelbereich des Baumes (Kronentraufe plus 1,50m) wird nicht zugestimmt. Jegliche Befestigung sowie die Errichtung von Müllcontainern im Wurzelbereich des Baumes ist nicht zulässig (§4 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes und der Hecken (BaumschutzVO) vom 17.09.1948). Im weiteren Verfahren ist der Baumbestand mit seinen reellen Durchmessern darzustellen (BauVorIVO § 9, BaumschutzVO).

Ersatzpflanzung aus Fällgenehmigungsverfahren von 2002:

Die Fällgenehmigung vom 13.06.2002 enthält Auflagen betreffend Ersatzbepflanzung. Diese ist dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein Nachweis zu erbringen, wo die entfernte Ersatzpflanzung untergebracht wird.

Dachbegrünung:

Auf dem geplanten Vorbau Tempowerkring 2 ist eine Dachbegrünung mit mind. 8 cm Aufbaustärke vorzunehmen.

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

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss