Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###
###
###
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/12029/2017
Hamburg, den 17. Mai 2018

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	11.09.2017
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	515-165
Flurstück	6368 in der Gemarkung: Bramfeld

Wiederaufbau eines Verbrauchermarktes (0 WE)

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).

Transparenz in HH

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Bramfeld 25/ Wandsbek 18

  mit den Festsetzungen: WA g
  in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

  36 Flächenberechnung
  30 / 11 Lageplan
  30 / 12 Skizzenplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann die nördliche Baugrenze um 3 m überschritten werden?**

   Die Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 3m in einer Breite von 17m wird zugelassen, sie ist städtebaulich vertretbar. Siehe auch unter 9.2.

2. **Darf für die Büro-und Sozialräume des Verbrauchermarktes ein 2. Geschoss in dem gem. B-Plan als zwingend 1-geschossig gekennzeichneten Bereich errichtet werden?**

   Ja. Siehe die Begründung zum entsprechenden Befreiungsantrag unter 9.1.

3. **Dürfen für die Warenanlieferung des Verbrauchermarktes 2 zusätzliche Gehwegüberfahrten hergestellt werden?**

   Die Herstellung von 2 zusätzlichen Gehwegüberfahrten ist in Absprache mit den zuständigen / beteiligten Dienststellen auszuführen. Priorität ist, die Überfahrten baumerhaltend zu planen.
   Die exakte Position der Auffahrten ist hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange zu optimieren. Der Verlust von öffentlichen Parkflächen ist möglichst gering zu halten und die Verluste der Parkflächen sind zu ersetzen. Die verkehrstaktischen Aspekte des Polizeikommissariats 36 sind zu befolgen. Siehe auch die Begründungen und Bedingungen zum entsprechenden Befreiungsantrag unter 10.1.

4. **Darf die im § 11 Abs. 3 BauNVO vorgeschriebene Bruttogeschossfläche des Verbrauchermarktes von 1.200 m² überschritten werden (nur EG) bzw. 222 m² (EG und OG)?**

   Ausschlaggebend für die Berechnung ist die Verkaufsfläche. Diese sollte 1200m² nicht überschreiten. Zur Berechnung der Verkaufsfläche ist anliegende Erläuterung heranzuziehen (Nr. 30/036). Darauf basierend überschreitet der geplante Verbrauchermarkt die 1200 m² Verkaufsfläche nicht und ist hinsichtlich dieser Größenordnung genehmigungsfähig. Siehe auch unter 11.1.

Transparenz in HH

5. **Darf die im B-Plan festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 bei Gesamtbetrachtung des derzeitigen Flurstücks überschritten werden auf 0,47?**

   Die Überschreitung der GRZ von 0,4 um 0,07 auf 0,47 durch den Verbrauchermarkt ist städtebaulich vertretbar. Siehe auch unter 9.4.

6. **Darf die im B-Plan festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,0 bei Gesamtbetrachtung des derzeitigen Flurstückes überschritten werden auf 1,08?**

   Dies stellt keinen Befreiungstatbestand dar, weil es sich bei den Räumen im "OG" um eine Galerie handelt. Siehe auch unter 9.5.

7. Kann die vor der Warenanlieferung geplante Sichtschutzwand als Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO definiert werden und damit ausserhalb der Baugrenze errichtet werden?
Die Wand mißt eine Höhe von ca. 4m, so dass die LKWs verdeckt sind.

   Die geplante Wand dient dem Sichtschutz und der LKW-Verkehrsleitung. Darüberhinaus sollte sie aber auch Schutz gegen Lärm bieten. Eine Wand wird dafür nicht ausreichend sein, so dass eine Einhausung der Anlieferungszone erforderlich sein wird. Diese Einhausung stellt eine Hauptanlage dar - diese ist genehmigungsfähig. Auflagen des PK 36 sind zu beachten. Siehe auch unter 9.3.

8. **Darf das Flurstück 6368 in 2 Flurstücke unterteilt werden, verbunden mit einer Überschreitung der im B-Plan festgesetzen GFZ und GRZ für das Flurstück des Wohnungsbaus?**

   Frage wurde zurückgezogen

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

   9.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von um 1 Vollgeschoss von 1 auf 2 Vollgeschosse für Büro- und Sozialräume

   Begründung

   Sie ist städtebaulich vertretbar. Siehe auch Frage 2.

   Bedingung

   Einer Zustimmung zum o. g. Bauvorhaben kann entsprochen werden, wenn folgende Bedingungen von Stromnetz HH eingehalten werden:
   • Für eine geplante Bebauung beträgt die maximal zulässige Bauhöhe bei einer Dachneigung kleiner oder gleich 15° 23,0 m über NN.
   • Für eine geplante Bebauung beträgt die maximal zulässige Bauhöhe bei einer Dachneigung größer 15° 25,0 m über NN.
   • Für Dachaufbauten, wie z. B. Schornsteine, Brüstungen und Antennen, betragen die maximal zulässigen Bauhöhen dieselben Werte, wie bei einer Dachneigung größer 15°.

Transparenz in HH

• Dabei darf die vorgegebene Arbeitshöhe von 25,0 m über NN für die mit dem Bau bzw. späteren Reparaturen befassten Personen und Geräte von keinem Körperteil oder Gerät auch nicht vorübergehend überschritten werden.

Weitere Anmerkungen befinden sich in angehängter Stellungnahme des „Stromnetz Hamburg“ . Des Weiteren sind die „Richtlinien für Bauvorhaben im 110-kV-Freileitungen im Hamburger Raum“ zu beachten.

9.2. Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 3 m (Fläche 3m x 17 m = 51 m²) in Abweichung vom B-Plan Bramfeld 25 / Wandsbek 18 (1970)

Begründung

Die Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 3m in einer Breite von 17m wird als untergeordnet betrachtet und damit städtebaulich vertretbar. Siehe auch Frage 1.

9.3. für das Errichten einer Sichtschutzwand vor der Warenanlieferung außerhalb des Baufeldes; definiert als Nebenanlage i.S.d. BauNVO § 14 (1)

Begründung

Die geplante Wand dient dem Sichtschutz und der LKW-Verkehrsleitung. Darüberhinaus sollte sie aber auch Schutz gegen Lärm bieten. Eine Wand wird dafür nicht ausreichend sein, so dass eine Einhausung der Anlieferungszone erforderlich sein wird. Diese Einhausung stellt eine Hauptanlage dar, wodurch die GRZ geringfügig erhöht wird (siehe entsprechenden Befreiungsantrag zur Überschreitung der GRZ). Die Erhöhung der GRZ wird zugelassen, weil sie städtebaulich vertretbar ist. Siehe auch Frage 6.

Bedingung

Die Sichtschutzwand - bzw. womöglich erforderliche Einhausung aus Gründen des Lärmschutzes - ist so zu dimensionieren, dass die Sichtdreiecke des ausfahrenden Lkw auf die Fußgänger, Radfahrer und den Individualverkehr der Straße Barmwisch gegeben sind. Damit ist auch aus Sicht der örtlichen Straßenverkehrsbehörde des Polizeikommissariats (PK) 36 die Sichtschutzwand / Einhausung genehmigungsfähig.

9.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,07 au auf 0,47 (bei Gesamtbetrachtung des Flurstücks 6368)

Begründung

Die Überschreitung der GRZ von 0,4 um 0,07 auf 0,47 durch den Verbrauchermarkt ist städtebaulich vertretbar. Dieser Sachverhalt wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Sichtschutzwand gesehen. Siehe unter 9.3. die entsprechende Begründung. Siehe auch Frage 5.

9.5. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,08 auf 1,08 bei der Gesamtbetrachtung des Flurstücks 6368

Transparenz HH

Begründung

Dies stellt keinen Befreiungstatbestand dar, weil es sich um eine Galerie handelt. Siehe auch Frage 6.

10. Folgende wegerechtliche Befreiung wird nach § 71 HWG erteilt

10.1. Schaffung von 2 zusätzlichen Gehwegüberfahrten für die Anlieferung des Verbrauchermarktes

Begründung

Der Befreiung wird nur unter Auflagen der beteiligten Dienststellen stattgegeben. Priorität ist die Überfahrten baumerhaltend zu planen. Sollte eine Fällung von Bäumen nicht zu vermeiden sein, sind diese in Absprache mit den zuständigen Fachämtern zu ersetzen. Hier sind insbesondere die Stellungnahmen von W/MR 313 (Straßengrün) und W/WBZ 4 (Amt für Naturschutz) maßgebend, die als Anlagen dem Bescheid angehängt sind.
Die exakte Position der Auffahrten ist hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange zu optimieren. Darüber hinaus ist der Verlust von öffentlichen Parkflächen möglichst gering zu halten; der evtl. Verlust öffentlicher Parkflächen ist zu ersetzen. Die verkehrstaktischen Aspekte von PK 36 sind zu befolgen.
Des Weiteren ist die Feuerwehrzufahrt für die 5-geschossige Randbebauung zu prüfen. Ggf. ergeben sich Einschränkungen durch den geplanten Verbauchermarkt. Siehe auch Frage 3.

Bedingung

Auflagen von PK 36:
Obwohl die Einfahrt zur Lieferzone im Einmündungsbereich Bengelsdorfstraße / Barmwisch mit der dort vorhandenen Radfahrerfurt liegt, sind hierdurch keine verkehrsgefährdenden Umstände erkennbar.
Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die anliefernden Lkw ausschließlich über die Straße Bullenkoppel anfahren, um dann fast gerade -mit ausreichenden Sichtdreiecken- die Lieferzone zu erreichen.
Eine Anfahrt der LKW über die Straße Barmwisch -von der Haldesdorfer Straße kommend- ist auszuschließen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Bauherren als straßenverkehrsbehördliche Auflage vorzugeben. Eine Anfahrt von der Haldesdorfer Straße birgt zu große Gefahren in sich, da die anliefernden Lkw ansonsten im Einmündungsbereich Barmwisch / Bengelsdorfstraße wenden, rangieren und ggf. rückwärtsfahren müssten, um die Lieferzone zu erreichen.
Die Ausfahrt der Lkw zur Straße Barmwisch kann nur genehmigt werden, wenn die Sichtschutzwand ausschließlich den haltenden Lkw in der Lieferzone verdeckt und nicht über die gesamte Stirnseite des neuen Verbrauchermarktes aufgebaut wird.
...
Das Ausfahren des Lkw auf die Straße Barmwisch wird von der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zunächst in beide Richtungen genehmigt.
Sollte zu einem späteren Zeitpunkt festgestellt werden, dass sich ein Konflikt zwischen den ausfahrenden Lkw und / oder den Besuchern des neuen Verbrauchermarktes mit dem Individualverkehr auf der Straße Barmwisch

Transparenz.HH

ergibt, behält sich die örtliche Straßenverkehrsbehörde des PK 36 vor, bei den Ausfahrten eine sog. „rechts-raus-Regelung“ durch Verkehrszeichens 209 StVO anzuordnen.

Auflagen des Amtes für Naturschutz (W/WBZ 4):
Bei der Erstellung der nördlichen Zufahrt (Feuerwehr für Haus 3) ist augenscheinlich öffentlicher Straßenbaumbestand zu berücksichtigen. Alle Maßnahmen an Straßenbäumen, sowie die Lage von Zufahrten sind mit der Abteilung MR/Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek abzustimmen. Vollständiger Text als Anhang.

Auflagen des Fachamtes Managemant öffentlicher Raum, Abt. Straßengrün (MR 313):
Das Management des öffentlichen Raumes, MR313, stimmt der Einfahrt 1 LKW für Anlieferung vorbehaltlich der Zustimmung der anderen Dienststellen zu
• Das Management des öffentlichen Raumes, MR313, stimmt der Ausfahrt 2 Ausfahrt LKW nicht zu. Begründung: in diesem Bereich würden zwei Baumstandorte ersatzlos wegfallen
• Das Management des öffentlichen Raumes, MR313, stimmt der PKW-Zufahrt 3 zum Parkplatz und FW-Zufahrt zu Hs. Nr. 3 nicht zu. Begründung: in diesem Bereich würden zwei Baumstandorte ersatzlos wegfallen.

1. Zu- und Abfahrten sind unter Baumerhalt zu planen.
2. Der Mindestabstand einer Zu- bzw. Abfahrt zur Stammaussenkante beträgt mind. 3m.
3. Während der Bauphase sind die RAS-LP4 und die DIN 18920 zu beachten.
4. Die Straßenbäume sind zwingend zu erhalten.

Auflagen des Fachamtes Managemant öffentlicher Raum, Abt. Wegeaufsicht (MR 2323):
Die vorhandene Überfahrt zum Grundstück ist weiterhin in Art und Umfang zu nutzen. Die Zustimmung zur Verbreiterung der vorhandenen Überfahrt erfolgt vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme der Abteilung Stadtgrün (W/MR 31 - ist erfolgt, siehe unten). Einer weiteren Überfahrt im Kreuzungsbereich kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt werden. Grundsätzlich ist eine zweite Überfahrt zum Grundstück genehmigungsfähig. Die eingereichten Unterlagen ergeben keine Notwendigkeit der zusätzlichen Feuerwehrüberfahrt, aufgrund dessen einer dritten Überfahrt zum Grundstück nicht zugestimmt werden kann.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

11. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht erteilt

    11.1. Überschreitung der Bruttogeschossfläche von 1200 m² i.S.d. BauNVO § 11 (3) um ca. 14 m² (nur EG) bzw. um ca. 222 m² (für EG und OG)

Transparenz in HH

Begründung

Die Ausnahme ist nicht vertretbar, weil der Verbrauchermarkt der Nahversorgung dient und sich bereits 2 Verbrauchermärkte in ähnlicher Größenordnung in unmittelbarer Nachbarschaft befinden.
Ausschlaggebend für die Berechnung der Größenordnung des Verbrauchermarktes ist die Verkaufsfläche. Diese sollte 1200m² nicht überschritten. Zur Berechnung der Verkaufsfläche ist anliegende Erläuterung heranzuziehen (siehe Schriftstück 30/036). Darauf basierend überschreitet der geplante Verbrauchermarkt - so wie eingereicht - die 1200 m² Verkaufsfläche nicht und ist hinsichtlich dieser Größenordnung genehmigungsfähig. Siehe auch Frage 4.

Abschließende Anmerkungen:

Die Gestaltung der Fassaden, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind (Süd und West) wirkt sehr abschottend und sollte überarbeitet werden. Das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung regt eine aufgelockerte und vertikal gegliederte Fassadengestaltung an. Gegebenenfalls sollte hierzu ein Termin vereinbart werden.

Zu klären ist außerdem, wo die Einkaufswagen und die Pfandabgabe untergebracht werden sollen.

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

Anlagen:

Stellungnahme des Amtes für Naturschutz (W/WBZ 4)
Stellungnahme von „Stromnetz Hamburg“ inkl. Richtlinien

Transparenz in HH

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, Sonderbau
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss

Transparenz in HH