



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

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

GZ.: N/WBZ/04267/2017
Hamburg, den 28. Mai 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
15.12.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

429-002
28, 1616-1, 28-1, 6114-1 in der Gemarkung: Barmbek

Neubau eines Bürogebäudes , SG-Campus mit dazugehöriger Tiefgarage

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 Barmbek-Nord 13

mit den Festsetzungen: MKg III/VI - GRZ 0,6 - GFZ 2,5
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

7 / 32 Lageplan
7 / 31 Plan Überschreitung Baugrenze UG

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Darf im rückwärtigen Bereich (Kämme) die Anzahl der Vollgeschosse von 3 auf 5/6 Vollgeschosse überschritten werden?

Antwort

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung Nr. 7.1.

2. Darf im Bereich der Fuhlsbüttler Straße die Baugrenze für den 6-geschossigen Bereich von 13 m um 0,80 m auf 13,80 m überschritten werden?

Antwort

Die beantragte Befreiung wird nicht als Baugrenzenüberschreitung sondern als Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse angesehen. Die entsprechende Befreiung wird unter Punkt 7.2 erteilt.

3. Ist eine unterirdische Überschreitung der Baugrenze im hinteren Bereich des Grundstücks bis zur Grundstücksgrenze möglich (Tiefgarage und Rampe)?

Antwort

Der unterirdischen Überschreitung der Baugrenze, wie in der Bauvorlage 7/31 dargestellt und in der Befreiung 7.3 formuliert, wird zugestimmt.

4. Ist eine Überlagerung der Abstandsflächen zwischen der 5/6-geschossigen Büronutzung und des angrenzenden 1-geschossigen Konferenzbereichs möglich?

Antwort

Die Gebäudehöhen zwischen Kamm und dem eingeschossigen Gebäudeteil sind dahingehend zu überarbeiten, dass ein Abstand von mindestens 9,40 m zwischen den Bauteilen gewährleistet wird.

5. Im Baufeld der geplanten Bebauung befinden sich Bäume. Ist eine Fällung der Bäume zulässig?

Antwort

Teilweise

Eine Ausnahmegenehmigung für die Fällungen der Bäume im Bereich der geplanten Gebäude kann unter Auflagen in Aussicht gestellt werden.

Die Bäume Nr. 123, 138 und 142 (am südl. Denkmal) sind zu erhalten. Die geplante TG ist dort entsprechend einzukürzen, so dass ein Abstand von mind. 10 m vom Stamm eingehalten wird.

Große Teile des Grundstücks sind straßenseitig durch Hecken eingefasst, die der Hamburger Baumschutzverordnung unterliegen. Für die notwendige Rodung der Hecken wird ebenfalls die Fällgenehmigung unter Auflagen in Aussicht gestellt und sind im weiteren Verfahren zu beantragen.

Da es sich um eine große Anzahl von Bäumen handelt, wird der erforderliche Ersatzbedarf vermutlich nicht auf dem Grundstück gepflanzt werden können. Um den Grünverlust anteilig zu kompensieren, sind auch die Dächer der straßenparallelen Gebäude zu begrünen.

Durch das Heranrücken des Gebäudes an die westliche Grundstücksgrenze an der Hebebrandstraße wird vermutlich zusätzlich mindestens die Fällung der Bäume 106, 108 und 118 auf Flurstück 6093 erforderlich. Hierfür ist die Zustimmung des Eigentümers notwendig.

6. Sind die beiden Überfahrten im Bereich der Hebebrandstraße 8 (Linksabbieger) und der Fuhlsbüttler Straße zulässig.

Antwort

Überfahrt Fuhlsbüttler Straße:

Die Herstellung einer Überfahrt in der Fuhlsbüttler Straße zur Erschließung der Tiefgarage ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Überfahrt ist soweit wie möglich vom Knotenpunkt Hebebrandstraße/ Fuhlsbüttler Straße zu entfernen. Somit kommt nur die eingezeichnete Lage gemäß Lageplan Überfahrt in Betracht. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist jedoch ein Linksabbiegen nicht zulässig. Auch zukünftig sind nur die Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“ möglich. Dies bedeutet, dass nach dem Ausfahren nur die Fahrtrichtung Fuhlsbüttler Straße in Richtung Innenstadt möglich ist.

Überfahrt Hebebrandstraße:

Die Herstellung einer Überfahrt in der Hebebrandstraße für die Anlieferung der Cafeteria sowie als Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Überfahrt ist soweit wie möglich vom Knotenpunkt Hebebrandstraße/ Fuhlsbüttler Straße zu entfernen. Somit kommt nur die eingezeichnete Lage gemäß Lageplan Überfahrt in Betracht. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist jedoch ein Linksabbiegen nicht zulässig. In Höhe der geplanten Überfahrt zur Tiefgarage ist eine Mittelinsel vorhanden. Die Fahrbahn der Hebebrandstraße in Richtung

stadtauswärts gliedert sich in zwei Geradeausfahrstreifen, eine Busspur und jeweils einen separaten Links- und Rechtsabbiegestreifen. Auch zukünftig sind nur die Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“ möglich. Dies bedeutet, dass sich das ausfahrende KFZ nach dem Ausfahren auf dem Rechtsabbiegestreifen befindet und nur die Fahrtrichtung Fuhsbüttler Straße in Richtung Innenstadt möglich ist.

Hinweise zu Frage Nr. 6

- Die genaue Größe und die notwendige Ausgestaltung der Überfahrten wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 62 HBauO geprüft und festgelegt.
- Für eine genaue Betrachtung, ist im nachfolgenden Antrag nach §62 HBauO eine kurze Verkehrstechnische Stellungnahme vorzulegen. Darin enthalten sollte ein Lageplan mind. M1:200 sowie die Bemessung der erwarteten Verkehre aus sein.
- Einhausungen **und** Tiefgaragenrampen sind in der Straßenverkehrsflächenausweisung (also sowohl Privatgrund als auch öffentlicher Grund) nicht genehmigungsfähig.
- Die Standorte der Straßenbäume dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Erhalt der Bäume muss gesichert werden.
- Die in Plan 3.2. dargestellte Fläche "Anlieferung Cafeteria", die über die Zufahrt Hebebrandstraße erschlossen werden soll, ist unter Erhalt des Baumes Nr. 123 (Teil der Bäume des Denkmalensembles) herzustellen.
- Die Betroffenheit von Straßenbäumen ist nicht eindeutig zu erkennen. Die Zufahrt von der Fuhsbüttler Str. scheint teilweise die Baumscheibe des Straßenbaumes (Nr. 86) zu überlagern und müsste vermutlich etwas nach Norden verschoben werden.
- Mit Einreichung des Bauantrages ist der Nachweis der baumverträglichen Bauweise zu erbringen. Einschränkungen sind unzulässig und nicht genehmigungsfähig.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 bzw. 3 Vollgeschosse auf 5 bzw. 6 Vollgeschosse im rückwärtigen Bereich mit 3 zulässigen Vollgeschossen.

Bedingung

Die im B-Plan festgesetzte Dachbegrünung ist herzustellen.

- 7.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse des Hauptgebäudes, wie in der Bauvorlage 7/31 dargestellt.

- 7.3. für die Überschreitung der hinteren und seitlichen Baugrenze durch die geplante Tiefgarage, wie in der Bauvorlage 7/31 dargestellt.

Bedingungen für die Befreiungen für 7.1-7.3

- 10 % der Grundstücksfläche sind dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so dass sich eine ökologisch wirksame Vegetationsstruktur bildet. Diese Bepflanzung soll auf anstehendem, nicht unterbauten Boden stattfinden, da ansonsten die Pflanzung und langfristige Erhaltung von Bäumen nicht möglich ist.
Auf dem Baugrundstück sind somit ca. 1.050 m² nicht unterbaute Fläche in der Art zu bepflanzen, dass das Entwicklungsziel einer "ökologisch wirksamen Vegetationsstruktur..., die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet" erfüllt wird.
- Auf den Kämmen und dem Anbau sind gemäß § 2 der Festsetzungen des Bebauungsplanes Dachbegrünungen vorzusehen.
- Die laut Festsetzung im Bebauungsplan geforderten Dachbegrünungen auf den Kämmen, die Technikaufbauten weichen müssen, sind in entsprechender Größe (Fläche der Technikaufbauten) als Ausgleich auf den Dächern der Straßenriegel vorzusehen.
- Die Technikaufbauten sind in ausreichendem Abstand zu den Traufen anzuordnen und vor Antragseinreichung mit der Stadtplanung abzustimmen.
- Die gemäß § 2 – Festsetzung des Bebauungsplanes zulässigen 15 % Dachterrassen werden auf den Kämmen sind nur ausnahmsweise zulässig. Dieser Wert wird in Aussicht gestellt, eine Überschreitung ist nicht zulässig.
- Einhausungen sind weder auf öffentlichem Grund noch vor der Baugrenze zulässig.
- Sollte die Tiefgaragenrampe /Tiefgargenzufahrt teilweise oberhalb des Geländes liegen, ist für die Unterschreitung der Mindestabstandsflächentiefe von 2,50 m vor Baubeginn eine Nachbarzustimmung vorzulegen.

Nur wenn die TG-Rampe hinter der Baugrenze komplett unter der Geländeoberfläche liegen würde, wäre eine Nachbarzustimmung nicht erforderlich.

- In dem Bereich der unterirdischen Überschreitung der Baugrenzen muss die Überdeckung mind. 80 cm betragen.

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 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH