



# 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](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

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

GZ.: N/WBZ/01586/2017  
Hamburg, den 18. Dezember 2017

fahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
09.05.2017

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
407-053  
0226 in der Gemarkung: Alsterdorf

### Neubau eines Gebäudes mit Einzelhandelsflächen und serviced appartements (ca. 140 Einheiten) in den Obergeschossen

#### 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 Alsterdorf 8

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

GE III g GRZ=0,6 GFZ=1,6  
der Baunutzungsverordnung von 1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

257 / 1	Flurkartenauszug
257 / 2	Bestands- und Höhenplan
257 / 3	Höhenaufmaß
257 / 4	Lageplan
257 / 5	B-Plan und Lageplan
257 / 6	Lageplan Abstandsflächen
257 / 7	Grundriss / Untergeschoss
257 / 8	Grundriss / Erdgeschoss - 2. Obergeschoss
257 / 9	Grundriss / 3. Obergeschoss und Staffelgeschoss
257 / 10	Schnitt A-A
257 / 11	Ansicht / Schnitt B-B
257 / 12	Berechnung / BGF, GRZ, GFZ
257 / 13	Antrag / Befreiung - Begründung
257 / 14	Antrag / Befreiung - Begründung
257 / 15	Antrag / Befreiung - Begründung
257 / 16	Antrag / Befreiung - Begründung
257 / 17	Antrag / Befreiung - Begründung
257 / 18	Betriebsbeschreibung
257 / 19	Baumbestandsuntersuchung

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die geplante Art und das Maß der baulichen gewerblichen Nutzung gem. Plan 04.03 (GRZ=0,58; GFZ=1,88), wie in den beigefügten Plänen dargestellt, genehmigungsfähig?**

Im Erdgeschoss sollen Einzelhandelsflächen, Drogeriemarkt oder ähnliches mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Art der Nutzung:

Büros und Praxen sind gemäß §8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig.

Die Einzelhandelsnutzung ist für dieses Flurstück ebenfalls planungsrechtlich zulässig.

Die „serviced apartments“ sind nicht genehmigungsfähig.

Dies ist darin begründet, dass die bestehende Gewerbegebietsausweisung klassischen Gewerbenutzungen vorbehalten ist. Dies war und ist primäres Ziel der Änderung des B-Plans Alsterdorf 8, bei der es gemäß Begründung zum Bebauungsplan um die „Sicherung von Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe)“ ging. „Den ansässigen Betrieben sollen auch zukünftig Flächen,



insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben.“

Die beantragte Nutzung „serviced appartements“ widerspricht den grundsätzlichen Planungszielen des Bebauungsplanes Alsterdorf 8.

#### Maß der baulichen Nutzung – GRZ:

Mit der angegebenen GRZ von 0,58 wird die gemäß B-Plan zulässige GRZ von 0,6 eingehalten.

#### Maß der baulichen Nutzung – GFZ:

Mit der angegebenen GFZ von 1,88 wird die gemäß B-Plan zulässige GFZ von 1,6 um 0,28 überschritten.

Das Vorhaben weist eine zu hohe Baumasse auf, die nicht genehmigungsfähig ist. Grundsätzlich muss die Baumasse reduziert werden.

Um den erheblichen Gehölzverlust zu minimieren muss das Gebäude im Westen ausreichend Platz zur besonders schutzwürdigen Ulme (Baum Nr. 9) einhalten. Auch die auf nachbarlichem Grund stehende Holländische Linde ist durch eine Verkleinerung der TG zu erhalten.

Mit Einreichung des Bauantrages ist der Nachweis der baumverträglichen Bauweise zu führen.

2. **Sind die Gebäudehöhen (bis max. ca. 16,50 m), wie beschrieben und in den Plänen dargestellt, genehmigungsfähig? Ist demzufolge die Überschreitung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse wie im Plan dargestellt, genehmigungsfähig?** Zu den jeweiligen Nachbarn werden die 3 Geschosse eingehalten.

Nein.

Die geplanten Baukörper sind städtebaulich nicht vertretbar.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss ist vorstellbar, wenn zum Wohnungsbau deutlicher als vorgesehen zurückgesprungen wird und die Staffel überall deutlich zurückgesetzt wird.

Der Baukörper ist städtebaulich zu überarbeiten, so dass nicht die Wirkung einer 5-geschossigen Bauweise entsteht.

3. **Ist in den oberen Geschossen (1. bis 3. Obergeschoss und Staffelgeschoss) ein Beherbergungsbetrieb mit bis zu 140 Apartments / Zimmer (für "Serviced Apartments") genehmigungsfähig?** Es handelt sich um eine rein gewerbliche Nutzung.

Nein.

siehe Antwort zu Frage 1



4. **Ist in den oberen Geschossen (1. bis 3. Obergeschoss und Staffelgeschoss) alternativ ein Mix aus Büro, Ärzten und einem Beherbergungsbetrieb mit Apartments / Zimmer (für "Serviced Apartments") genehmigungsfähig?** Bei allen Nutzungen handelt es sich um eine rein gewerbliche Nutzung.

Nein.

siehe Antwort zu Frage 1

5. **Ist das Vorhaben, wie in den beigegeführten Plänen dargestellt, mit einer Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von 22,5 Metern zur Alsterdorfer Straße um ca. 3,75 Meter genehmigungsfähig?** Die Vorderkante des Gebäudes soll in der Planung in der Flucht der nördlich anschließenden Baulinie liegen.  
Auch die Bestandsgebäude überschreiten die Baugrenzen des B-Plans im Süden und im Westen erheblich.

Ja, mit Einschränkungen.

Planerische Absicht der zurückspringenden Baugrenze war offenbar eine räumliche Aufweitung an der Kreuzung sowie der Erhalt der Villa auf dem Vorhabengrundstück.

Mit der Antragstellung wird diese Villa in Frage gestellt, dafür wird der Bestandsbaum erhalten und die Straßenausweitung verschoben. Da die Baulinie der östlich angrenzenden Bebauung fortgeführt wird, ist die Überschreitung der Baugrenze in diesem Bereich städtebaulich vertretbar.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Überschreitung der Baugrenze nach Norden unproblematisch. Die geplante Länge von 22,5 m ist aber nur dann zulässig, wenn der Abstand zur Blutbuche ausreichend ist, um eine Beeinträchtigung auszuschließen (mind. Kronentraufe plus 1,5 m).

Auch für die Buche ist mit Einreichung des Bauantrages der Nachweis der baumverträglichen Bauweise zu führen.

6. **Ist das Vorhaben, wie in den beigegeführten Plänen dargestellt, mit einer Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von 43,5 Metern zum südlichen Nachbarn (Flurstück 1455) um ca. 4,40 Meter genehmigungsfähig?** Die Abstandsflächen werden eingehalten (s. Plan 04.04).

Auch die Bestandsgebäude überschreiten die Baugrenzen des B-Plans im Süden und im Westen erheblich.

Nein.

Städtebauliches Ziel der südlichen Baugrenze ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen den Gewerbenutzungen und des südlich angrenzenden Wohngebietes an der Bilser Straße. Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze ist im Sinne der nachbarschützenden Belange nach § 15 BauNVO städtebaulich nicht vertretbar.

Die rückwärtigen Baukörper der östlichen Nachbargrundstücke können nicht als Referenz herangezogen werden, da sie vor Feststellung des Bebauungsplanes Alsterdorf 8 errichtet wurden und somit Bestandsschutz genießen.



7. **Ist das Vorhaben, wie in den beigegeführten Plänen dargestellt, mit einer Überschreitung der GFZ von 1,60 auf 1,88 genehmigungsfähig?**

Nein.

siehe Antwort zu Frage 1

8. **Ist die Anlieferung für den Einzelhandel, wie im Plan dargestellt, genehmigungsfähig?**

Grundsätzlich ja.

Allerdings haben Lieferfahrzeuge das Grundstück in Vorwärtsfahrt anzufahren und zu verlassen. Im Baugenehmigungsverfahren ist dies auf dem Privatgrund nachzuweisen. Außerdem ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Taktung der zu erwartenden Lieferverkehre zu erläutern und der Schleppkurvennachweis für das größte ein- und ausfahrende Fahrzeug zu erbringen. Sollte ein Wenden der Lieferfahrzeuge auf dem Grundstück nicht möglich sein, ist dies im Antragsverfahren gleichfalls genau zu begründen.

9. **Mit diesem Vorhaben entfallen 2 Gehwegüberfahrten und entsteht eine neue Gehwegüberfahrt neben einer Bestandszufahrt (Nachbar-Garage). Ist die Lage der neuen Gehwegüberfahrten genehmigungsfähig?**

Nein, nicht in der in den Planunterlagen dargestellten Form.

Genehmigungsfähig wäre Folgendes:

Die Zufahrten für den Lieferverkehr und für den Kundenverkehr (Tiefgarage) sind zu trennen.

Zwischen beiden muss ein Abstand von mindestens 2 m als sogenannte Sprunginsel vorhanden sein.

Die Überfahrt zur Tiefgarage darf eine Breite von maximal 6,00m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten und muss, falls eine Schließanlage vorgesehen ist, davor einen Stauraum auf dem Privatgrundstück von mindestens 5,00m Länge aufweisen. Die Breite der Überfahrt für den Lieferverkehr wird grundsätzlich bestimmt durch die Schleppkurve des Lieferfahrzeuges, darf an der Grundstücksgrenze jedoch auch nicht breiter als 6,00m sein. Außerdem muss zwischen dieser Überfahrt und der zum Nachbargrundstück Bilser Straße 41 – 43 vorhandenen ebenfalls ein Abstand von 2,00m eingehalten werden.

Die in den Planunterlagen dargestellte Überfahrt besitzt Überbreite und erfüllt die oben genannten Kriterien nicht.

Die Erlaubnisse für die so entstandenen, zwei getrennten Überfahrten können dann in Aussicht gestellt werden. Die nicht benötigten Überfahrten im Bestand werden auf Kosten des Antragstellers zurückgebaut werden.

Beide Überfahrten sind in der Carl-Cohn-Straße, so weit wie möglich vom Einmündungsbereich Alsterdorfer Straße entfernt, anzuordnen.

Die Gehwegüberfahrten müssen so geplant werden, dass die öffentlichen Straßenbäume nicht beeinträchtigt werden.



10. Das Vorhaben plant ein Erdgeschoss mit 1.130 qm Verkaufsnutzfläche und Obergeschosse mit 5.800 qm Bruttogeschossfläche insgesamt. Es ergibt sich gem. § 48 HBauO und FA 1/2013-ABH ein Stellplatzbedarf von 96 Stellplätzen.

**Ist eine Unterschreitung der erforderlichen Stellplätze um 26 genehmigungsfähig?**

Direkt am Grundstück befindet sich die Bushaltestelle vom Bus 109. Und in einer Entfernung von 500m kann man die U1 und die Busse 118, 179 und 23 erreichen. Somit ist das Grundstück durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen.

Nein.

Bei einer Unterschreitung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist je notwendigen Stellplatz gemäß § 49 Abs. 2 HBauO ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 6000 Euro zu zahlen.

Die Erteilung einer Abweichung von der Stellplatzpflicht (und der Fahrradplatzpflicht) nach § 69 HBauO ist ausgeschlossen, da § 49 für den Fall der Unmöglichkeit oder der Unzumutbarkeit der tatsächlichen Herstellung von notwendigen Stellplätzen (und Fahrradplätzen) als zwingende Rechtsfolge die Ausgleichszahlungspflicht festlegt (siehe FA 1/2013 - ABH, Seite 11).



## **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 11.1. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 3,75 m auf einer Länge von 22,5 m zur Alsterdorfer Straße (§ 23 BauNVO).

### **Begründung**

Die Flucht der vorhandenen Bebauung wird aufgenommen. Dieses ist stadtgestalterisch gewünscht.

### **Bedingung**

Bedingung ist jedoch, dass die stadtbildprägende Blutbuche erhalten bleibt.

Die geplante Länge von 22,5 m ist nur dann zulässig, wenn der Abstand zur Blutbuche ausreichend ist, um eine Beeinträchtigung auszuschließen (mind. Kronentraufe plus 1,5 m).

Auch für die Buche ist mit Einreichung des Bauantrages der Nachweis der baumverträglichen Bauweise zu führen.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 12.1. für das Abweichen von der Art der baulichen Nutzung für "serviced apartments" im Gewerbegebiet (§ 1 BauNVO).

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Das Bauvorhaben fügt sich weder der Art noch der Höhe und Lage nach in die Umgebung ein und ist in dem Gewerbegebiet wie beantragt unzulässig.

Auf Grund der Betriebsbeschreibung, der Grundrissgestaltung und der beantragten Reduzierung der Stellplätze ist die Nutzung dem Wohnen zuzuordnen und somit nicht genehmigungsfähig.

Außerdem widerspricht sie dem grundsätzlichen Planungsziel des Bebauungsplanes Alsterdorf 8, der in dem Gewerbegebiet gem. Begründung die "Sicherung von Arbeitsstätten für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) vorsieht.



- 12.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 auf 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss (§ 18 BauNVO).

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Ein viertes Vollgeschoss + Staffelgeschoss ist vorstellbar, wenn zum Wohnungsbau deutlicher als vorgesehen zurückgesprungen wird und die Staffel überall deutlich zurückgesetzt wird, um nicht die Anmutung einer 5-geschossigen Bauweise zu erhalten.

- 12.3. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 4,40 m auf einer Länge von 43,5 m zum südlichen Nachbarn (Flurstück 1455) (§ 23 BauNVO).

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen zum südlichen Nachbarn ist nicht genehmigungsfähig, weil durch die festgesetzten Baugrenzen ein Abstand zu dem direkt anschließenden Wohngebiet vorgesehen ist, um die Wohnruhe dort nicht weiter einzuschränken und den Nachbarschutz zu gewährleisten. Die Baugrenzen sind somit zwingend einzuhalten.

- 12.4. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,28 auf 1,88 (§ 20 BauNVO).

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

13. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 13.1. für die Unterschreitung der Anzahl notwendiger Stellplätze um 26 Stellplätze (§ 48 HBauO).

**Begründung**

Von dieser rechtlichen Forderung kann nicht abgewichen werden. Es ist lediglich die Ablösung gem. § 49 HBauO möglich.



## 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

### Artenschutzrechtlicher Hinweis

Das Grundstück ist derzeit geprägt durch eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäude, alten Baumbestand und extensiv genutzten Bereichen. Aufgrund des Baualters, der Bauart und der derzeitigen Nutzung ist von einer hohen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen.

Der Bauherr darf nicht gegen die in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen. In diesem Zusammenhang ist es unter anderem verboten, Tiere besonders geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Brutstätten von gebäudebewohnenden Arten (z.B. Vögel oder Fledermäusen) sind geschützt. Arbeiten an einer solchen Fassade dürfen nur mit artenschutzrechtlicher Genehmigung und außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Vor dem Abbruch dieser Gebäude und der Beseitigung von Gehölzbeständen ist zwingend ein Biologe als Gutachter hinzuzuziehen, der ggf. das Vorkommen geschützter Arten ausschließt oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorschlägt.

Artenschutzrechtliche Genehmigungen (Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG) erteilt die Behörde für Umwelt und Energie, Abt. Naturschutz, sofern entsprechende Gründe vorliegen. Sie kann mit Nebenbestimmungen versehen werden (z.B. Schaffung von Ersatzbrutstätten).



## **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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse