



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

###

Amt für Bauordnung und Hochbau
Referat Genehmigungen
BSW/ABH23

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 40 - 2121
Telefax 040 - 427 94 03 74
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 40 - ###
Telefax 040 - 427 94 03 74
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00206/2021
Hamburg, den 2. Februar 2022

Verfahren
Bezug
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
BSW/ABH23/00185/2019
20.08.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

118-010
1112, 1127, 1060, 1113

in der Gemarkung: Borgfelde

Neubau eines Bürogebäudes

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).



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31 Wilhelmsburg

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Teilbebauungsplan 213

mit den Festsetzungen: Fläche für besondere Zwecke (Amt für Verkehr), neue Baulinien, von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

206 / 2021 / 10	Gutachterliche Stellungnahme / Brandschutz
206 / 2021 / 11	Vorentwurfsskizze Grundriss / Regelgeschoss - Brandschutz
206 / 2021 / 12	Vorentwurfsskizze Grundriss / Erdgeschoss u. Regelgeschoss - Brandschutz
206 / 2021 / 15	Ansichten Süd-West, Süd-Ost, Grundriss 1.+2.OG
206 / 2021 / 16	Ansichten Nord-Ost, Nord-West, Grundriss 3. + 4. OG
206 / 2021 / 17	Schnitte: Fassaden, A-A, B-B und Grundriss 5.OG, Dachaufsicht
206 / 2021 / 18	Visualisierung Fassade
206 / 2021 / 19	Variante VII-Geschosse, Ansichten, Regelgeschoss
206 / 2021 / 20	Variante VII-Geschosse, Ansichten, Regelgeschoss
206 / 2021 / 21	Variante VII-Geschosse, Visualisierung Fassade
206 / 2021 / 28	Lageplan

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. für die Errichtung eines Gebäudes für die Stadtreinigung auf einer Fläche für besondere Zwecke – Amt für Verkehr.

Begründung

Die Befreiung ist vertretbar. Die Flächen für besondere Zwecke sind hier der öffentlichen Hand vorbehalten für Nutzungen im Dienst der Infrastruktur der Stadt. Dies ist auch bei der Erweiterung der Nutzung durch die Stadtreinigung, die schon auf dem Nachbargrundstück B-Plan-gemäß verortet ist, gegeben.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. Überschreitung der zulässigen Nutzungseinheiten von 200 m² auf bis 360 m² (§ 24 Abs. 3. HBauO).

Bedingung

Das Gebäude ist mit einer Brandmeldeanlage (BMA), Kategorie 1, mit Aufschaltung auf die Feuerwehr auszustatten.

Auflagen

3. Der vor dem Gebäude am Brackdamm verbleibende Grünstreifen ist generell von Kfz-Stellplätzen freizuhalten.
4. Die Fassadengestaltung ist rechtzeitig vor Einreichung des Zustimmungsantrages mit dem Oberbaudirektor und der Stadtplanung abzustimmen.
5. Die Dachfläche des Neubaus ist mit einem mindestens 12 cm starken, aus heimischen Bodendeckern bestehenden durchwurzelbaren Substrat extensiv zu begrünen.
6. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 Baumschutzverordnung für das Fällen der durch die Baumaßnahme betroffenen Bäume (Ausnahme der im Lageplan mit Nr. 12 bezeichnete Feldahorn) wird in Aussicht gestellt.
Der durch die Baumaßnahme bedingte Entfall der Bäume ist durch wertige Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück zu kompensieren.
Die Planung hierzu ist bei der Beantragung des Neubaus im Zustimmungsverfahren nach § 64 HBauO mit einzureichen.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung bzw. Zustimmung 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.

###

Du. per Mail an:

- F04
- BSW/LP/A
- M/BP
- M/SL
- M/MR35