



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 31 1276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer 118
Telefon 040 - 4 28 11 - 6314
Telefax 040-427-3-11279
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/01540/2014
Hamburg, den 3. Juli 2014

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
26.02.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

211-007
3913, 1783 in der Gemarkung: Ottensen

Errichtung eines Bürogebäudes mit 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).



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Ottensen 30

mit den Festsetzungen: Fläche für den Gemeinbedarf/Zivilschutz Bundesrep.Deut
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- der Bebauungsplan Ottensen 30

mit den Festsetzungen: GE III GRZ 0,8 GFZ 2,0
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigelegten Vorlagen Nummer

15 / S2	Antrag
15 / 1	Flurkartenauszug
15 / 2	Lageplan
15 / 3	Grundriss / Untergeschoss
15 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
15 / 5	Grundriss / Regelgeschoss
15 / 6	Schnitt
15 / 7	Visualisierung
15 / 8	Berechnung / Maß der baulichen Nutzung
15 / 9	Baubeschreibung
15 / 10	Abweichungsantrag / Anzahl Vollgeschosse
15 / 11	Abweichungsantrag / GFZ
15 / 12	Abweichungsantrag / Baugrenzen
15 / 13	Abweichungsantrag / Art u Nutzung
15 / 14	Abweichungsantrag / Nachbargrenze Flurstück 2501
15 / 15	Abweichungsantrag / Nachbargrenze Flurstück 1784
15 / 16	Abweichungsantrag / Stellplätze
15 / 18	Fragenkatalog

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist abweichend von den Vorgaben des B-Planes Ottensen 30 im Teilbereich der Flurstücke 1783 und 2502 die Erhöhung der Geschossigkeit von GEIII auf GE VI genehmigungsfähig?**

Ja, die planungsrechtliche Befreiung wird gemäß Ziffer 15.2 dieses Bescheides erteilt.

2. **Ist abweichend von den Vorgaben des B-Planes Ottensen 30 im Teilbereich der Flurstücke 1783 und 2502 die Erhöhung der GFZ von 2,0 auf 3,9 genehmigungsfähig?**

Ja, die planungsrechtliche Befreiung wird gemäß Ziffer 15.7 dieses Bescheides erteilt.

Die Flurstücke müssen ein Baugrundstück im öffentlich-rechtlichen Sinne bilden. Sie müssen auf einem Blatt unter einer laufenden Nummer stehen bzw. zusammengeführt werden.

3. **Ist auf dem Flurstück 3913 - "Flächen für den Gemeinbedarf" - eine entsprechend der Planung 6-geschossige Bebauung sowie eine Befreiung von den bunkerbezogenen Baugrenzen genehmigungsfähig?**

Ja, die planungsrechtlichen Befreiungen von der Art der Nutzung werden gemäß Ziffer 15.1 und Ziffer 15.4 dieses Bescheides unter Bedingungen erteilt.

Es besteht auf den Flurstücken Bombenblindgängerverdacht und Kampfmittelverdacht gemäß beiliegendem Lageplan (Anlage 1). Der Eigentümer ist verpflichtet bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung und Untersuchung der betroffenen Flächen zu beauftragen. Eine Liste geeigneter Unternehmen liegt bei (Anlage 2).

4. **Ist eine Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Obergrenze der GRZ von 0,8 auf nahezu 1,0 für die unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteile genehmigungsfähig?**

Nein, die Überschreitung ist nicht genehmigungsfähig, da eine Überschreitung durch die unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteile gemäß anzuwendender Baunutzungsverordnung von 1977 nicht erzeugt wird.

5. **Ist die Überbauung durch die "runde Ecke" an der Ecke Barnerstraße/Gaußstraße mit einer lichten Höhe von 4,00m und einer Tiefe am Scheitelpunkt der Rundung von bis zu 1,50m genehmigungsfähig?**

Ja. Die Gestattung einer langfristigen Sondernutzung gemäß §19 HWG durch die Überbauung des Gehweges um ca. 1,50m durch eine "Runde Ecke" auf einer Fläche von ca. 8,30m² mit einer lichten Höhe von 4,00m wird in Aussicht gestellt.

Für die Überbauung des öffentlichen Grundes werden gemäß der "Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung öffentlicher Wege-, Grün- und Erholungsanlagen" vom 06.02.1994 in der geltenden Fassung Sondernutzungsgebühren erhoben.

6. **Ist die Schaffung einer Feuerwehrezufahrt in den Innenhof unter Verlegung eines öffentlichen Stellplatzes wie dargestellt genehmigungsfähig? Da die bestehende Zufahrt zur Barnerstr. 14a/b entfallen wird, kann der Stellplatz entsprechend verlegt werden.**

Ja, die Genehmigung einer Feuerwehrezufahrt an der Barner Straße in der Lage, wie dargestellt, kann in Aussicht gestellt werden. Die Bordkante ist in einer Höhe von 8cm auszubilden. Die Feuerwehrezufahrt muss durch Sperrelemente (klappbare Poller) mit Feuerweherschließung gesichert werden, um allgemeines Parken auszuschließen. Die Ausführung der Sperrelemente sowie die Art der Feuerweherschließung sind mit der Feuerwehr abzustimmen. Die vorhandene Gehwegüberfahrt Barnerstraße 14a/b ist auf Kosten der Bauherrin zurückzubauen.

Vorhandener geschützter Baumbestand muss erhalten bleiben. Die tatsächlichen Kronentraufen der Bäume sind bei der Antragstellung zu berücksichtigen. Baubedingte Rückschnitte oder Fällungen, z.B. für die Stellung eines Gerüsts, für Feuerwehraufstellflächen oder für die Nutzung des zweiten Rettungsweges, werden nicht in Aussicht gestellt. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Baumgutachten einzureichen, dass ausreichende Förder- und Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume nachweist.

7. Ist die geplante Grenzbebauung zum Flurstück 2501 - als Brandwand ausgeführt - genehmigungsfähig? Derzeit mit Grenzbebauung bebaut.

Ja, unter der Bedingung, dass im Genehmigungsverfahren für die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen und der Mindestabstandsflächen gemäß §6 HBauO ein Abweichungsantrag gemäß §69 HBauO und eine entsprechende Nachbarzustimmung gemäß §71 HBauO vorgelegt werden.

Beantragt ist eine Abweichung gemäß §69 HBauO von §7 Abs.2 HBauO. Von §7 HBauO kann keine Abweichung erteilt werden, da die Vorschrift keine Anforderung, sondern ein Gebot definiert. Die Vorschrift ist hier nicht anwendbar, da im Gewerbegebiet keine Bauweise festgesetzt ist, sodass die offene Bauweise gilt. Auch ist auf dem Nachbargrundstück 2501 kein Gebäude an der Grenze vorhanden, ein Anbaugebot besteht nicht. Die Festsetzung der Baugrenzen des B-Planes entlang der Barner Straße allein reicht für die Herleitung einer geschlossenen Bauweise nicht aus, somit sind seitliche Grenzabstände gemäß §6 HBauO einzuhalten.

8. Ist eine Abtragung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück (Flurstück 1784) per Baulast gesichert genehmigungsfähig?

Ja. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; Absatz 3 bleibt unberührt (§6 Abs.2 Satz 4 HBauO).

Der Nachweis und die Sicherung von Abstandsflächen durch Baulast ist nur möglich, wenn auf den Grundstücken, die belastet werden sollen, die entsprechenden Flächen als Abstandsflächen gemäß §6 HBauO zur Verfügung stehen.

9. Ist die geplante Grenzbebauung zum Flurstück 1784 genehmigungsfähig?

Ja, unter der Bedingung, dass im Genehmigungsverfahren durch Baulast sichergestellt wird, dass die erforderlichen Abstandsflächen des Gebäudes, die auf dem Flurstück 1784 liegen, nicht überbaut werden (§6 Abs.2 HBauO).

Ein Abweichungstatbestand gemäß §69 HBauO liegt hier nicht vor, da die Möglichkeit der Sicherung der Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken durch Baulast gemäß §6 HBauO allgemein zulässig ist. Zum vorliegenden Abweichungsantrag gemäß §69 HBauO von §7 Abs.2 HBauO s. Antwort auf Frage Nr.7.

10. Ist der Nachweis von 49 PKW-Stellplätzen per Baulast gesichert auf dem Nachbargrundstück genehmigungsfähig?

Ja, unter folgenden Voraussetzungen:

- Für die Stellplätze auf dem Nachbargrundstück einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten liegt eine Baugenehmigung vor.
- Das Nachbargrundstück (Flurstück 1784) liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 30 Ottensen, der das Grundstück als Gewerbegebiet ausweist. Die Stellplatzanlage ist im Gewerbegebiet denkbar. Die Anlage darf für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

- Die durch Baulast öffentlich-rechtlich gesicherten Stellplätze müssen bis zur Innutzunahme des Gebäudes hergestellt sein.

11. Ist mit 109 Stellplätzen und dem Nachweis der 49 Stellplätze auf dem Nachbargrundstück der Stellplatzbedarf für das gesamte Bauvorhaben abgegolten?

Nach derzeitiger Rechtslage sind bei einem Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von 12.661qm mindestens 158 KFZ Stellplätze erforderlich, davon 20% für Besucher, 3% bzw. ggf. 4% und Stellplatz für den Kleinbus gemäß Fachanweisung (FA 01/2011, Anlage 2 Nr.2.1 und Ziff. 2.3.2.)

Entscheidend für den Umfang der Stellplatzpflicht und der Fahrradstellplatzpflicht ist der tatsächliche Bedarf. Dieser richtet sich nach Art und Zahl der zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der Benutzer und Besucher der Anlagen. Die Bedarfsermittlung erfolgt anhand der beantragten Nutzungsarten. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen (s. Ziffer 5.1 der FA).

12. Ist die Lage der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage auf dem Flurstück 1784 per Baulast gesichert in der Gaußstraße mit einer Entfernung von ca. 7,00m zur Gehwegkante Gaußstraße und einer Entfernung zur Signalanlage von 50,00m genehmigungsfähig?

Die Lösung in der dargestellten Form ist nicht genehmigungsfähig, da durch die Wand des Neubaus die Sichtbeziehung von ausfahrenden PKW's aus der Tiefgarage auf Fußgänger und Fahrradfahrer, die auf dem Fußweg der Gaußstraße von der Barnerstraße kommend in Richtung Bahrenfelder Straße unterwegs sind, nicht vorhanden ist.

Die erforderlichen Sichtbeziehungen und die Ausfahrtssituation sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und zu beschreiben.

Unter der Voraussetzung der ausreichenden Sichtbeziehungen kann eine Genehmigung gemäß HWG für eine Tiefgaragenzufahrt in der Gaußstraße in der dargestellten Lage in einer Breite von max. 6m in Aussicht gestellt werden.

Die Tiefgaragenzufahrt auf dem Flurstück 1784 ist im Genehmigungsverfahren durch eine Baulast gemäß §79 HBauO zu sichern (Erschließungsbaulast).

13. Ist ein optionales 2.UG für Lagerflächen genehmigungsfähig? Der Bauherr behält sich vor ggf. ein zusätzliches Untergeschoss gemäß der Planung zu errichten und möchte im Vorbescheidsverfahren klären, ob baurechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Sofern die Lagerflächen ausschließlich der beantragten Büronutzung auf dem Grundstück dient, ausschließlich auf dem Baugrundstück errichtet werden und die Gebäudehöhen über Gelände, wie in den Unterlagen dargestellt, nicht verändert werden, bestehen planungsrechtlich keine Bedenken.

Sofern die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, sowie alle übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, stehen dem Vorhaben keine Vorschriften des öffentlichen Baurechts entgegen.

14. **Ist die geplante Bebauung mit Fenstern zum nordwestlichen Nachbargrundstück, Flurstück 1781, Barnerstr.16 genehmigungsfähig?**

Ja. Der geplante 5-geschossige Bürotrakt ist mit Fenstern gegenüber dem Flurstück 1781 genehmigungsfähig. Die Abstandsflächen des geplanten Neubaus werden gemäß Vorlage 15/2 auf eigenem Grundstück nachgewiesen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 15.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung "Fläche für Gemeinbedarf - Zivilschutz"

Bedingung

Bei Verlagerung der ALTOBA – Verwaltung an diesen Standort muss der aufzugebende Standort an der Max – Brauer- Allee 69 wieder zu Wohnungen umgewandelt werden.

Das Umwidmungsverfahren muss bei Einreichung des Bauantrages abgeschlossen sein.

Über die Fassadengestaltung und die Fassadenmaterialien wird im Genehmigungsverfahren entschieden.

- 15.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse durch die geplante Straßenrandbebauung an der Barnerstraße und an der Gaußstraße.

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

- 15.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse auf 5 Vollgeschosse durch die Hofbebauung.

Begründung

Die rückwärtige fünfgeschossige Bebauung, also die Verdichtung an dieser Stelle, kann städtebaulich auf Grund der Ecksituation gerechtfertigt werden. Die Einwände des Nachbarn (Flurstück 1781, Gemarkung Ottensen) beschränken sich auf die Nutzungsmöglichkeit seines Grundstückes. Da der beantragte Baukörper mit seinen Abstandsflächen das Nachbargrundstück nicht überlagert, ist eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit des benachbarten Grundstückes nicht zu befürchten.

- 15.4. für das Errichten eines Bürogebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Gemeinbedarfsgebiet "Zivilschutz"

Bedingung

Bei Verlagerung der ALTOBA – Verwaltung an diesen Standort muss der aufzugebende Standort an der Max– Brauer- Allee 69 wieder zu Wohnungen umgewandelt werden.

Das Umwidmungsverfahren muss bei Einreichung des Bauantrages abgeschlossen sein.

Über die Fassadengestaltung und die Fassadenmaterialien wird im Genehmigungsverfahren entschieden.

- 15.5. für das Überschreiten der nordöstlichen, seitlichen Baugrenze des 13m tiefen Baufensters an der Barnerstraße.

Bedingung

Bei Verlagerung der ALTOBA – Verwaltung an diesen Standort muss der aufzugebende Standort an der Max- Brauer- Allee 69 wieder zu Wohnungen umgewandelt werden.

Das Umwidmungsverfahren muss bei Einreichung des Bauantrages abgeschlossen sein.

Über die Fassadengestaltung und die Fassadenmaterialien wird im Genehmigungsverfahren entschieden.

- 15.6. für das Überschreiten der Baugrenze zwischen Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche

Bedingung

Bei Verlagerung der ALTOBA – Verwaltung an diesen Standort muss der aufzugebende Standort an der Max- Brauer- Allee 69 wieder zu Wohnungen umgewandelt werden.

Das Umwidmungsverfahren muss bei Einreichung des Bauantrages abgeschlossen sein.

Über die Fassadengestaltung und die Fassadenmaterialien wird im Genehmigungsverfahren entschieden.

- 15.7. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 1,9 auf 3,9.

Begründung

Aufgrund der Ecksituation ist die Befreiung gerechtfertigt. Sie führt auch nicht zu einer erdrückenden Wirkung gegenüber dem Nachbarn auf Flurstück 1781, da keine Nutzung vorhanden ist, gegenüber der die Baumasse eine Beeinträchtigung von erheblichem Maß hervorrufen würde.

Die Einwände des Nachbarn (Flurstück 1781, Gemarkung Ottensen) beschränken sich auf die Nutzungsmöglichkeit seines Grundstückes. Da der beantragte Baukörper mit seinen Abstandsflächen das Nachbargrundstück nicht überlagert, ist eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit des benachbarten Grundstückes nicht zu befürchten.

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: 6 Vollgeschosse