



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung,
Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/12052/2017
Hamburg, den 13. März 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
11.09.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

513-064
01441, 03006, 03008 in der Gemarkung: Tonndorf

Aufstockung um bis zu vier Vollgeschosse mit Wohnungen (22 WE), Läden im Erdgeschoss

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

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Tonndorf 8

mit den Festsetzungen: WAg; II zwingend (Flurstücke 3006, 3008); WRlo (Flurstück 1441);
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigelegten Vorlagen Nummer

44 / 3 Flurkartenauszug

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die städtebauliche Ergänzung / Aufstockung der Gebäudekubatur in der geplanten Form genehmigungsfähig?**

Grundsätzlich wird eine Aufstockung des Bestandsgebäudes befürwortet. Um eine Genehmigungsfähigkeit zu erwirken, müssen jedoch Umplanungen der Kubatur, der Geschossigkeit (siehe Entscheidung zu den planungsrechtlichen Befreiungen) sowie der Fassadengestaltung erfolgen. Der Übergang zum benachbarten zweigeschossigen Gebäude auf dem Flurstück 1440 in offener Bauweise ist nicht gelungen und städtebaulich nicht vertretbar. Hier ist eine Umplanung / Abstufelung zwingend erforderlich – auch unter Berücksichtigung des dahinterliegenden Kirchgrundstücks. Die Terrassenflächen in den Obergeschossen, angrenzend an die Grundstücksgrenze der Belegenheit Tonndorfer Hauptstraße 76, werden städtebaulich nicht befürwortet, da es hier zu einem Einschnitt käme sobald das Nachbargebäude ebenfalls aufgestockt wird. Bauordnungs- und planrechtlich ist hinter der rückwärtigen Bauflucht des genannten Nachbargebäudes eine offene Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen auszuführen. Auch ein Vorsprung durch die Fassade wäre bauordnungsrechtlich nicht zulässig. Die Nordansicht des „Hochpunktes“ im Kreuzungsbereich ist durch zusätzliche Fenster aufzulockern. Die Fassade des aufgestockten Gebäudeteils ist in Klinker – und nicht wie dargestellt in Metall – auszuführen. Die Fassadengestaltung, -materialität und -farbigkeit sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Oberbaudirektor abzustimmen.

2. **Ist das Errichten der weiteren Vollgeschosse mit Wohneinheiten auf dem Bestandsgebäude genehmigungsfähig?**

Siehe Entscheidung zu den planungsrechtlichen Befreiungen 4.1., 5.1. – 5.3. Eine Aufstockung des Bestands ist grundsätzlich städtebaulich vertretbar – jedoch nicht vollumfänglich in der eingereichten Form -, da die bestehende benachbarte Bebauung an den anderen drei Eckbereichen der Kreuzung (östlich (Tonndorfer Hauptstraße 80ff): Studio Hamburg mit 5 Geschossen, nordöstlich (Tonndorfer Hauptstraße 67ff): EKZ Tonndorf mit 4 Geschossen und nördlich (Schiffbeker Weg 1-5): 2 bis 6 Geschosse) ebenfalls Hochpunkte bildet.

Ein viergeschossiger Gebäudekörper mit einem fünfgeschossigen Hochpunkt an der Ecke (jeweils ohne Staffelgeschoss) hält die Baukommission für die

Vorhabensgrundstücke für vertretbar – dies bedeutet eine Reduzierung der beantragten Baukörperhöhe um ein Geschoss. Eine Erteilung der Befreiung wird von der gesamten Planung abhängig sein und kann ggf. nur bei Vorliegen einer geänderten Planung (in einem neuen Verfahren) erteilt werden.

3. Ist eine Erhöhung der GFZ von 1,26 auf 2,00 genehmigungsfähig?

Im Bebauungsplan wird keine Geschossflächenzahl ausgewiesen. Eine planrechtliche Befreiung ist, wie angefragt, daher nicht erforderlich.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse im Bereich der 2-geschossigen Ausweisung (Flurstücke 3006, 3008) von 2 Vollgeschossen um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss im westlichen Gebäudeteil zwischen dem geplanten Hochpunkt und der Belegenheit Tonndorfer Hauptstraße 76.

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass Folgeeinrichtungen wie Kinderspielflächen in vollem Umfang hergestellt werden und der erforderliche Schallschutz eingehalten wird.

- 4.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen durch die zusätzlichen Vollgeschosse im Norden des Flurstücks 1441 (§ 22 BauNVO)

Begründung

Der Bestand ist bereits auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche bis in das ausgewiesene WR1o-Baufeld in geschlossener Bauweise errichtet worden. Dass eine Aufstockung auf den Bestandsmauern erfolgt und damit das Planrecht ebenfalls nicht eingehalten werden kann, ist logische Folge. Die Erteilung der Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar.

- 4.3. für das Errichten der zusätzlichen Vollgeschosse auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche um 240 m² (§ 23 BauNVO)

Begründung

Der Bestand ist bereits auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche bis in das ausgewiesene WR1o-Baufeld überbaut worden. Dass eine Aufstockung auf den Bestandsmauern erfolgt und damit das Planrecht ebenfalls nicht eingehalten werden kann, ist logische Folge. Die Erteilung der Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar.

- 4.4. für das Abweichen von der Baulinie um bis zu 0,685 m im Norden (§ 23 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist Folge der Aufstockung - der Bestand überschreitet die Baulinien bereits um das entsprechende Maß. Die Erteilung der Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar.

- 4.5. für das Abweichen von der Baulinie um bis zu 0,465 m im Osten (§ 23 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist Folge der Aufstockung - der Bestand überschreitet die Baulinien bereits um das entsprechende Maß. Die Erteilung der Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar.

- 4.6. für das Errichten der zusätzlichen Vollgeschosse auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche (§ 23 BauNVO)

Begründung

Der Bestand ist bereits auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche bis in das ausgewiesene WR1o-Baufeld in geschlossener Bauweise errichtet worden. Dass eine Aufstockung auf den Bestandsmauern erfolgt und damit das Planrecht ebenfalls nicht eingehalten werden kann, ist logische Folge.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse im Bereich der 2-geschossigen Ausweisung (Flurstücke 3006, 3008) von 2 Vollgeschossen um 4 Vollgeschosse im Eckgebäudeteil (Kreuzung) auf bis zu 6 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss.

Begründung

Ein sechsgeschossiges Eckgebäude mit 5-geschossigem „Seitenriegel“ ist städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das beantragte Gebäude wäre im Bereich der Ecke mit 6 Geschossen höher als die bestehenden anderen Eckgebäude. Dies kann nicht befürwortet werden.

- 5.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse im Bereich der 2-geschossigen Ausweisung (Flurstücke 3006, 3008) von 2 Vollgeschossen um 3 Vollgeschosse auf 5 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss im südlichen Gebäudeteil.

Begründung

Ein sechsgeschossiges Eckgebäude mit 5-geschossigem „Seitenriegel“ ist städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das beantragte Gebäude wäre im Bereich der Ecke mit 6 Geschossen höher als die bestehenden anderen Eckgebäude. Dies kann nicht befürwortet werden.

- 5.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse im Bereich der 1-geschossigen Ausweisung (Flurstück 1441) von 1 Vollgeschoss um 4 auf 5 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss.

Begründung

Der Übergang zum benachbarten zweigeschossigen Gebäude auf Flurstück 1440 in offener Bauweise ist nicht gelungen und städtebaulich nicht vertretbar. Hier ist eine Umplanung /Abstaffelung zwingend erforderlich erforderlich – auch unter Berücksichtigung des dahinterliegenden Kirchengrundstücks.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH