



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/07648/2018
Hamburg, den 22. März 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
18.12.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

710-052
1836 in der Gemarkung: Eißendorf

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE

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).

Grundlage der Entscheidung



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Eißendorf 26

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WR I zwingend Einzel- und Doppelhäuser ohne GRZ-Vorgabe
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigelegten Vorlagen Nummer

5 / 3 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist ein Neubau nach Abriss des bestehenden Gebäudes " Beerentaltrift " 71 möglich?**

Prinzipiell ist ein Neubau möglich unter Zugrundelegung der baurechtlichen Vorgaben.

2. **Ist die Erstellung eines Doppelhauses mit je 2 Wohneinheiten genehmigungsfähig?**

Ein echtes Doppelhaus mit je 2 WE wäre genehmigungsfähig; die jetzige Planung stellt kein echtes Doppelhaus sondern ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE dar. Insoweit müssten 2 gleichartige Doppelhaushälften mit einer jeweiligen separaten Eingangssituation vorhanden sein.
Durch das gemeinsame Treppenhaus werden insgesamt 4 WE erschlossen.

3. **Ist eine Realteilung des Flurstücks 1836 mit Realisierung des Doppelhauses wie im Lageplan gezeigt, genehmigungsfähig?**

Eine Realteilung kann unter Zugrundelegung der baurechtlichen Vorgaben durchaus möglich sein.

4. **Ist das Überschreiten der Baugrenzen mit dem Balkon des Staffelgeschosses genehmigungsfähig?**

Siehe hierzu textliche Begründung zu Ziff. 8.1

5. **Ist eine Bebauung mit der angegebenen GRZ/GFZ genehmigungsfähig?**

Der Bebauungsplan Eißendorf 26 beinhaltet keine GRZ / GFZ Vorgaben.

6. **Ist eine gemeinsame Tiefgarage für das Haus 01 und Haus 02 genehmigungsfähig?**

Da in dem Planbereich ein Mehrfamilienhaus nicht genehmigungsfähig ist, würde sich hier auch die Frage nach der Tiefgarage erledigen.

7. Ist das Bauvorhaben mit Lage, Ausmaß und Gestalt genehmigungsfähig?

Der Bebauungsplan trifft zur städtebaulichen Ordnung der damals bereits bebauten Flächen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unbebauter Flächen restriktive Festsetzungen hinsichtlich der Hausformen, der Anzahl der Wohneinheiten und der Geschossigkeit. Aus der Art der Festsetzungen ist abzuleiten, dass hier der vorhandene Einfamilienhauscharakter erhalten und weiterentwickelt werden soll. Das beantragte Gebäude mit 4 Wohneinheiten ist als Geschosswohnungsbau zu beurteilen. Dieser fügt sich nicht in den durch den Bebauungsplan aufgespannten Rahmen für eine bauliche Entwicklung. Mit der geplanten Errichtung des Geschosswohnungsbaus mit 4 Wohneinheiten sind die Grundzüge der Planung berührt. Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der maximalen Anzahl von Wohneinheiten kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 1,50 m mit den Balkonen des Staffelgeschosses.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht ist jedoch städtebaulich nicht vertretbar. Das Vorhaben nutzt das bestehende Baufenster vollständig aus, indem die vorgesehene Errichtung eines Baukörpers in einer Tiefe analog zur Tiefe der überbaubaren Fläche (20 m) und einer Breite (21,24 m) vorsieht. Der dabei entstehende Baukörper fügt sich mit den überragenden Balkonen nicht in die Baustruktur des Umfeldes ein. Die Terrassen sind baulich und funktional mit der Hauptanlage verbunden und daher Bestandteil der Hauptanlage. Da das geplante Gebäude aufgrund seiner Abmessungen bereits fremdkörperhaft wirkt, sind zusätzlich übertretende Bauteile städtebaulich nicht vertretbar.

- 8.2. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen eines Gebäude um 2 Wohnungen.

Begründung

Die Abweichung für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen eines Gebäude um 2 Wohnungen berührt in der beantragten Form die Grundzüge der Planung. Beantragt ist die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte. In den Planunterlagen ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grundstücksgrenze dargestellt, welche bei Realisierung des Vorhabens das Baugrundstück in zwei Grundstücke unterteilen soll.

Aufgrund des gemeinsamen Treppenhauses stellen die beiden Doppelhaushälften keine selbständig benutzbaren baulichen Anlagen dar. Das beantragte „Doppelhaus“ ist als ein Gebäude mit vier Wohneinheiten zu beurteilen.

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

Transparenz in HH

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 2

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH