



# 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/01650/2016  
Hamburg, den 27. Mai 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
10.03.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
710-099  
1784 in der Gemarkung: Harburg

### **Neubau einer Gebäudezeile mit Mehrfamilienhäusern zwischen Bremer Straße 114-136, Bandelstr. 1 + 2 und Gottschalkring 2**

#### **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 telefonischer Vereinbarung

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

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Eißendorf 25

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigefügten Vorlagen Nummer

7 / 6	Lageplan
7 / 7	Lageplan
7 / 8	Lageplan
7 / 9	Ansichten/ Perspektiven

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. für das Überschreiten der Baugrenzen nördlich der Bremer Straße 114 - 122.

### **Begründung**

Die Abweichung für die Überschreitung der Baugrenzen nach Norden in ganzer Länge ist städtebaulich vertretbar.

- 1.2. für das Errichten eines Wohngebäudes auf ausgewiesener Stellplatzfläche im Gottschalkring

### **Begründung**

Die Abweichung erscheint unter nachstehenden Bedingungen städtebaulich vertretbar.

### **Bedingung**

Mit der Fläche sind in einem Umfang von ca. 400 m<sup>2</sup> Platz für mind. 20 Stellplätze planungsrechtlich gesichert, die an anderer Stelle in der näheren Umgebung mit einer Entfernung von ca. 500 m nachzuweisen sind.

- 1.3. für das Überschreiten der Baugrenze im Bereich der Bremer Straße 136 Gottschalkring 2

### **Begründung**

Die Überschreitung der Baugrenzen im Bereich Bremer Straße 136 Gottschalkring 2 sind städtebaulich vertretbar. S. hierzu auch Begründung zu "Stellplatzfläche"

## Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

2.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um bis zu 3 Vollgeschosse im Bereich Bremer Straße

### Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil die Abweichung von der zwingenden II-Geschossigen Festsetzung incl. eines Mansarddaches auf einer Länge von ca. 300 m unter Würdigung der städtebaulichen Auswirkungen der Gesamtbaumasse die Grundzüge der Planung berührt. Auch wenn der Plangeber an der Bremer Straße im Wesentlichen die bestehende denkmalgeschützte Bebauung festgesetzt hat, handelt es sich nicht um eine bloße Bestandsfestsetzung. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass der Plangeber sich mit der Geschossigkeit nicht auseinandergesetzt hat. Vielmehr ist wegen der zwingenden Festsetzung eher erkennbar, dass der Schutz nicht nur der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude dienen sollte, sondern auch der denkmalgeschützten Gesamtsituation. Die Abweichung berührt insofern die Grundzüge der Planung mit der Folge, dass der städtebaulichen Konflikt ausschließlich auf dem Wege der Bauleitplanung zu bewältigen ist.

2.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen

### Begründung

Der B-Plan ED 25 weist im östlichen Teilbereich eine geschlossene Bauweise, im westlichen Plangebiet eine offene Bauweise aus, das Einzelbaufeld im Kreuzungsbereich zum Gottschalkring ist wieder geschlossen ausgewiesen. Das Bauvorhaben weicht von der im westlichen Teilbereich ausgewiesenen offenen Bauweise ab, durch die städtebaulich geschlossene Bebauungsform wird der offene Charakter der durch Einzelgebäude geprägten städtebaulichen Figur entlang der Bremer Straße an dieser Stelle deutlich verändert. Weiterhin sind keine Blickbeziehungen in die rückwärtigen Bereiche zum Gottschalkring möglich. Die vorgesehene Bebauung hat eine massive städtebauliche Wirkung in den Straßenraum und zeigt ein, deutlich vom Planziel abweichendes, städtebauliches Bild, das eine ungeordnete städtebaulich Entwicklung in diesem Bereich der Bremer Straße einleiten würde. Insofern ist die Abweichung – auch unter Würdigung der städtebaulichen Auswirkungen der Gesamtbaumasse - in der beantragten Form städtebaulich nicht vertretbar.

2.3. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Überbauung der Brandelstraße 1 und 2

### Begründung

Die Überbauung der Brandelstraße berührt die Grundzüge der Planung. Im Bereich der Brandelstraße stößt die Bebauung auch auf denkmalschutzrechtliche Bedenken. Absicht des Plangebers ist

augenscheinlich nicht nur die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes Bandelstr. 2, sondern auch die hierdurch vorgeprägte "Torsituation", die durch die Gebäude 1 und 2 entsteht.

2.4. für das Überschreiten der Baugrenze nördlich der Bremer Straße 126 - 134

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da es sich bei den Gebäuden Bremer Straße 126-134 um Teile eines geschützten Denkmalensembles gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) handelt. Gemäß § 8 DSchG sind Veränderungen in der Umgebung, soweit diese für das Erscheinungsbild des Denkmals prägend sind und die Veränderungen das Denkmal erheblich beeinträchtigen, genehmigungspflichtig. Veränderungen am Denkmal selbst sind nach § 9 DSchG grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Das Denkmal ist in seiner die Grundstruktur, unter Bewahrung der noch vorhandenen originalen Materialien zu erhalten Schäden sind werk-, material- und formgerecht zu reparieren.

### **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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH