



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 ###

GZ.: W/WBZ/08925/2020

Hamburg, den 8. Februar 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
16.06.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

508-019
01719 in der Gemarkung: Hinschenfelde

Aufstockung des straßenseitigen Bestandsgebäudes sowie Neubau MFH

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 Durchführungsplan 435

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W 3 g, Baufenster max 12 m
dem Baugesetzbuch

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Aufstockung auf 4 Etagen vor der Baulinie zulässig?**

Siehe Befreiung 5.1..

2. **Ist eine mögliche Überschreitung der 5/10 Regelung um 1/10 denkbar?**

Siehe Befreiung 5.3..

3. **Ist die Überschreitung der hinteren Baulinie durch Balkone möglich?**

Siehe Befreiung 5.4..

4. **Ist eine Überschreitung der Festsetzung von 3 Geschossen wie in den Zeichnungen denkbar?**

Siehe Befreiung 5.2..

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 5.1. für die Aufstockung des Bestandsgebäudes auf nicht überbaubarer Fläche um 2 VG (Neubau) auf 4 VG (§11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Verfestigung und Vergrößerung des bestehenden Baukörpers außerhalb des festgesetzten Baufelds ist städtebaulich nicht vertretbar. Es ist städtebaulich erforderlich, an das plangemäß errichtete westlich angrenzende Nachbargebäude anzuschließen.

- 5.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 um 1 auf 4 + Staffelgeschoss (§11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Eine Geschossüberschreitung auf 4 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss wäre städtebaulich nicht vertretbar. Die beiden angrenzenden Nachbargebäude würden unzulässig überragt. Wenige Grundstücke weiter westlich, auf der anderen Seite der Oskarstraße ist zwar eine viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vorhanden, auf den dortigen Grundstücken sind aber auch vier Vollgeschosse zulässig (es gilt dort der Bebauungsplan Wandsbek 27). Daher können die Gebäude Walddorferstraße 215 / 217 nicht als Vorbildfall herangezogen werden.

- 5.3. für die Überschreitung der zulässigen bebaubaren Flächen von 5/10 um 1/10 auf 6/10 (§11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Es handelt sich nicht um eine geringfügige Überschreitung, eine städtebauliche Vertretbarkeit ist auch hier nicht gegeben.

Insgesamt resultiert aus dem hinsichtlich der Lage nicht plangemäßen Bestandsgebäude und einer planmäßigen Neubebauung ein sehr tiefes Gebäude, welches bei Realisierung eine niedrige Wohnqualität zu befürchten lassen würde.

- 5.4. für das Überschreiten der hinteren Baulinie um 1,50 m mit den Balkonen (§13 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Überschreitung der hinteren Baulinie mit den Balkonen wird ebenfalls nicht zugelassen, da das Vorhaben in seiner Gesamtheit nicht genehmigungsfähig ist.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 6.1. für das Unterschreiten der Abstandsfläche um weitere 2,64 m (zum Flurstück 1547) und um 0,94 m (zum Flurstück 883) auf unbebauter Fläche für das dritte und vierte Geschoss (§ 6 Abs. 2 und 4 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH