



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

Staffelreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02349/2018
Hamburg, den 10. Mai 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.12.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

129-047
24 in der Gemarkung: Horn Geest

Aufstockung des 1-geschossigen Gewerbegebäudes um 4 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss mit Büro- und Wohnnutzungen

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).



Öffnungszeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Billstedt 108 / Horn 48
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- der Bebauungsplan Horn 14
mit den Festsetzungen: 1850 qm Fläche mit vorgeschriebener Mindestgröße der Baugrundstücke, MK III g; Nicht Überbaubare Fläche, Baugrenze
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Durch die vorhandene Parzellierung der Baugrundstücke (Flurstück 24 - Washingtonallee 111 ca. 876 qm, Flurstück 28 - Washingtonallee 113 ca. 315 qm) kann die mit 1850 qm vorgeschriebene Mindestgröße der Baugrundstücke nicht erreicht werden. Ist eine Befreiung von dieser Festsetzung zulässig?**
Grundsätzlich ja, aber nicht wie dargestellt. Siehe Ziffer 7.1.
2. **Ist ausnahmsweise eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen (2.OG - 4.OG und DG) wie im Lageplan dargestellt zulässig?**
Grundsätzlich ja, aber nicht wie beantragt. Siehe Ziffer 7.2.
3. **Es werden insgesamt 5 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss errichtet. Ist deshalb eine Befreiung von der Festsetzung "MAX = III" zulässig?**
Nein. Siehe Ziffer 7.3.
4. **Betrifft dann die Festsetzung "geschlossene Bauweise" auch die über "MAX III" hinausgehenden Geschosse?**
Ja.
5. **Ist dann dafür an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 28 eine Nachbarzustimmung erforderlich?**
Nein.
6. **Bei Überschreitung der Baugrenze und nicht überbaubare Flächen an der Washingtonallee um circa 4 m wird der Grenzabstand bis zur Mitte der öffentlichen Wegefläche eingehalten. Sind Befreiungen von den Festsetzungen "Baugrenze" und "nicht überbaubare Flächen" in diesem Einzelfall zulässig?**
Ja, unter der Bedingung, dass 3 Vollgeschosse nicht überschritten werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für 1850 qm Fläche mit vorgeschriebener Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3. BauGB)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die Mindestgrundstücksgröße immer noch einen Sinn hat, da die Flurstücke Nr. 28 und 360 eigenständig keine Neubauten errichten können, weil Abstandsflächen nicht nachgewiesen werden können. Eine Befreiung kann nur dann in Aussicht gestellt werden, wenn die Festsetzung der Vollgeschossigkeit aus dem Bebauungsplan (3 Vollgeschosse) eingehalten wird und wenn Flurstück 24 sich bereit erklärt, zukünftig Baulasten für die Abstandsflächen der Flurstücke Nr. 28 und 360 zu übernehmen.

- 7.2. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch Wohnungen, die nicht für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dienen, im Kerngebiet.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die oberen Geschosse abgelehnt werden und für die Wohnungen keine gesunden Wohnverhältnisse im Hinblick auf Lärm und Feinstaubimmissionen nachgewiesen werden.

- 7.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 um 2 auf insgesamt 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die Vorgaben aus dem Vorgespräch, die Firsthöhe der Gründerzeithäuser (ca. 15,70 m) nicht zu überschreiten und die Gestaltung stärker an die umgebenden Bestandsgebäude anzupassen, nicht eingehalten werden.

- 7.4. für das Errichten der oberen Geschosse auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die oberen Geschosse abgelehnt werden.

- 7.5. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 4 m.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die oberen Geschosse abgelehnt werden.

7.6. für das Abweichen von der geschlossenen Bauweise

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die oberen Geschosse abgelehnt werden.

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: 0 Vollgeschosse

Transparenz in HH