



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

####

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: ####

Zimmer ####  
Telefon ####  
Telefax ####

GZ.: N/WBZ/04015/2018  
Hamburg, den 5. April 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
06.11.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

####  
432-001  
11111, 10289, 10955 teil, 9626, 9633 in der Gemarkung:  
Langenhorn

### Neu- und Anbau für ca. 10 Seniorenwohnungen an altes Pfarrhaus

#### 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 des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00

Do 8:00-16:00

Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3

Tarpenbekstraße Bus 22, 39

Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Langenhorn 3

mit den Festsetzungen: Fläche für den Gemeinbedarf : Kirche, Pastorat, Gemeindezentrum, Altenwohnanlage (Verband der röm.-kath. Kirchengemeinden in Hamburg) ; II ; GRZ 0,3 ; GFZ 0,5 ; Baugrenzen ; Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen ; zu erhaltende Einzelbäume ; BauNVO 1977

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

- die beigefügten Vorlagen Nummer

34 / 2            Lageplan

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Lage und Größe des Baukörpers bei Einhaltung der Abstandsflächen genehmigungsfähig?**

Ja, bei Einhaltung der Abstandsflächen ist die Lage und Größe des Baukörpers mit Bedingungen und Auflagen genehmigungsfähig. Die in den Vorlagen dargestellte Grundstücksteilung ist allerdings nicht zulässig, da die Mindestabstandsflächen des Kirchengebäudes unterschritten werden.

Im Bereich des geplanten Anbaus stehen weitere Hecken, die nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung geschützt sind und nicht im Plan enthalten sind. Eine Ausnahmegenehmigung nach §4 Baumschutzverordnung kann für die Rodung der Hecken im Umfeld des Anbaus unter Ersatzauflagen in Aussicht gestellt werden.

Geplante Gebäude (inkl. Verbau, Abböschungen, Dämmung etc.) sind nur außerhalb der Kronentraufbereiche + min. 1,50 m der Bäume (insbesondere die Nachbarbäume) zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrten, Aufstellflächen für die Feuerwehr und die Baustellenabwicklung unter Baum- und Heckenerhalt geplant und umgesetzt werden muss.

2. **Ist die Abstandsfläche des Kirchturms eine Überschreitung der Grundstücksgrenze?**

Nein, die Abstandsfläche des Kirchturms ist keine Überschreitung der geplanten, in den Bauvorlagen eingezeichneten Grundstücksgrenze.

3. **Ist eine Beurteilung nach § 34 BauGB möglich und können damit die Nutzung und die erhöhte GFZ genehmigt werden?**

Nein. Der Bebauungsplan ist insgesamt nicht als obsolet zu betrachten und somit nicht nach § 34 BauGB zu bewerten. Damit gibt es auch keine Anhaltspunkte die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 in Frage zu stellen.

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 4.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche, Pastorat, Gemeindezentrum, Altenwohnanlage) mit der Nutzung: Altengerechtes Seniorenwohnen (§ 30 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Langenhorn 3)

**Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, da der Unterschied zur zulässigen Nutzung Altenwohnanlage nur darin besteht, dass es keinen öffentlichen Gemeinbedarfsträger geben wird. Dagegen stehen insbesondere deshalb keine Bedenken, weil die Kirche beabsichtigt das Grundstück für die Altenwohnanlage an den privaten Betreiber zu veräußern und der Nutzung damit zustimmt. Auch weitere Nachbarrechte werden nicht berührt, da es keine Nachbarn gibt, die von der Art der beantragten Nutzung betroffen sein könnten. Eine Nachbarbeteiligung scheidet damit aus.

**Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 5.1. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 um 0,2 auf 0,7. (§ 30 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Langenhorn 3)

**Begründung**

Die Befreiung kann jetzt nicht erteilt werden, da die Grundstücksteilung noch nicht vollzogen wurde und in der beabsichtigten Weise nicht zulässig wäre. Gemäß § 19 BauGB sind Grundstücksteilungen so vorzunehmen, dass durch die Teilung des Grundstücks keine Verhältnisse eintreten, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Der Grundstückszuschnitt ist daher so zu wählen, dass die zulässige Geschossflächenzahl von 0,5 eingehalten wird.

**HINWEIS:**

Gleiches gilt für die Abstandsflächen, die Teilung ist so auszuführen, dass die erforderlichen Abstandsflächen jeweils auf dem eigenen Grundstück liegen.

## **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 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH