



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 - 4 27 90 54 87
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/13936/2015
Hamburg, den 1. August 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
02.11.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

507-025
2620, 2621 in der Gemarkung: Wandsbek

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 33 Wohneinheiten und Tiefgarage

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 bzw. sind

- der Bebauungsplan Wandsbek 56

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Mk II - zwingend VI g; Baugrenzen
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom
19.12.1986

- die beigefügten Vorlagen Nummer

28 / 4 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Bauvorhaben nach Maß der Nutzung genehmigungsfähig?**

Ja, mit sechs Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss.

2. **Wird eine Befreiung für eine Wohnnutzung erteilt? Er ist geplant, auf dem Grundstück zu 100 % öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten.**

Eine Befreiung für eine Wohnnutzung wird ab dem 1. Obergeschoss erteilt.

3. **Hat die im B-Plan festgesetzte Überbauung der Straße Auswirkungen auf des Grundstück der Antragstellerin (2020, 2621)?**

Eine plangemäße Überbauung der Von-Bargen-Straße muss gewährleistet sein (östlicher Gebäudeabschluss als Brandwand ohne Öffnungen, konstruktive / technische Voraussetzungen für die Abtragung der aus der Überbauung resultierenden Lasten). Hilfreich wäre hierzu eine Abstimmung mit dem Grundeigentümer des Flurstücks 3614 (FHH). Die Fassadengestaltung und –gliederung ist mit dem Bauvorhaben auf dem östlich angrenzenden städtischen Grundstück abzustimmen.

4. **Sind als Nutzung Microappartements denkbar, die zum Teil ausschließlich auf der Nordseite zur Straße hin orientiert sind?**

Nein.

5. **Wird eine Abweichung von der Pflicht zur Herstellung der notwendigen Kinderspielflächen erteilt, wenn ausschließlich Microappartements (z. B. für Studenten) gebaut werden?**

Abweichungen von den Forderungen des § 10 HBauO sind nach § 69 HBauO zulässig, wenn wegen der Art der Nutzung nicht oder nur selten mit Kindern zu rechnen ist. Ein Beispiel dafür wären Studentenwohnheime, hier können die Kinderspielflächen reduziert werden oder es kann ganz auf sie verzichtet werden, wenn aufgrund der Wohnungsgrundrisse ein Wohnen mit Kindern auszuschließen ist. Dies ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

6. **Wäre auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung zulässig?**

Nein.

7. **Wie hoch wird der geforderte Anteil der geförderten Wohnungen sein?**

Ein Drittel der Wohnungen sind als geförderter Wohnungsbau herzustellen.

8. **Ist es genehmigungsfähig ein Gebäude mit 7 Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss zu bauen (gem. Abweichungsantrag Anlage 28/5)?**

Nein.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 9.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 2 Vollgeschosse um 4 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO).

Bedingung

- Eine plangemäße Überbauung der Von-Bargen-Straße muss gewährleistet sein (östlicher Gebäudeabschluss als Brandwand ohne Öffnungen, konstruktive / technische Voraussetzungen für die Abtragung der aus der Überbauung resultierenden Lasten). Hilfreich wäre hierzu eine Abstimmung mit dem Grundeigentümer des Flurstücks 3614 (FHH).
- Aus gestalterischen Gründen ist zum westlichen Nachbarn (Wandsbeker Zollstraße 98) ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten, um eine fensterlose Gebäudeabschlusswand zu vermeiden. Alternativ: Brandwand mit feststehender F 90-Verglasung.
- An die Fassadengestaltung werden aufgrund seiner Lage an einer Magistrale erhöhte gestalterische Anforderungen gem. § 12 Abs. 2 HBauO sowie § 2 Abs. 12 Gesetz über den Bebauungsplan Wandsbek 56 gestellt. Die Fassadengestaltung/-Materialität ist vor Bauantragsstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

- 9.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 um 1,59 auf 3,19 (§ 20 BauNVO).

10. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 10.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung durch die Wohnnutzung ab 1. Obergeschoss im Kerngebiet (§ 7 Abs. 3 BauNVO).

Bedingung

Ein Drittel der Wohnungen sind als geförderter Wohnungsbau herzustellen. Die vorgelegten Wohnungsgrundrisse sind derart umzuplanen, dass jede Wohnung auch eine ruhige Seite (nach Süden) erhält, um die Belastung der Bewohner mit Straßenverkehrslärm gering zu halten. Gemäß § 2 Abs. 4 muss für die im Kerngebiet entlang der Wandsbeker Zollstraße für die zur Straße gerichteten Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 11.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 2 Vollgeschosse um 5 Vollgeschosse auf 7 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (§ 18 BauNVO).

Begründung

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

- 11.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 um 1,87 auf 3,37 (§ 20 BauNVO).

Begründung

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

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH