



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

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 428 54 - 3448
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 428 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02192/2019
Hamburg, den 28. April 2021

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	21.11.2019
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	125-029
Flurstücke	2074, 2075 in der Gemarkung: Hamm Marsch

Wohnbebauung mit 30 WE als Hinterhofbebauung und Tiefgarage mit 20 Stellplätzen

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 ist

- der Baustufenplan Hamm Marsch

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W 4 g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Kubatur und Größe des Gebäudes, wie in den Plänen dargestellt, genehmigungsfähig?**

Nein, das Gebäude ist mit der vorgeschlagenen Kubatur untypisch für das Erhaltungsgebiet. Aufgrund eines großen Anteils ausgerückter Fassadenteile verfügt das Gebäude insgesamt über eine deutlich größere Baumasse als die Nachbarbebauung, sodass es sich im Ergebnis nicht in die städtebauliche Umgebung einfügt.

Das Gebäude hat die vorhandene Hauptfassadenflucht (welche ca. 1 m hinter der Fassadenebene der Erker liegt) des westlich anschließenden Wohngebäudes auf Flurstück 443 in Norden und Süden bei einer maximalen Bebauungstiefe von 13,50 m einzuhalten. Vorsprünge von Erkern über die Hauptbaufucht dürfen diese max. ca. 1 m übertreten und insgesamt max. anteilig 20% der Länge der Hauptfassade umfassen. Freisitze sind als Balkone oder hinter der Fassadenebene als Loggien auszuführen.

Die städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamm ist zum 29.01.2021 in Kraft getreten. Die detaillierte Gestaltung der Kubatur ist vor Bauantragstellung mit der für die städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamm zuständige Backsteinbeauftragte abzustimmen.

2. **Darf die GRZ II von 0,75 auf 0,81 durch die Tiefgarage erhöht werden?**

Nein, siehe Ziffer 11.1.

3. **Kann der Befreiungsantrag für die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit von 4 auf 5 Vollgeschosse positiv beantwortet werden?**

Ja, wenn die Bedingungen unter Ziffer 10.1 umgesetzt werden.

4. **Gem. § 45 Abs. 5 HBauO sind Wohnungen in Kellergeschossen unzulässig. Kann dem beiliegenden Abweichungsantrag über die Herstellung von drei Wohnungen in einem 'nicht Vollgeschoss' im Untergeschoss zugestimmt werden?**

Ja, wenn gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

5. **Ist die Grenzbebauung zum östlichen Nachbarn (Flurstück 1102), wie dargestellt, genehmigungsfähig?**

Nein, durch die Überschreitung der vorhandenen Tiefe des Bestandsgebäudes auf Flurstück 1102 um 1,55 m wird die Südfassade des Nachbargebäudes verschattet. Der östliche Vorsprung zum Flurstück 1102 ist daher um mindestens 2,50 m zu reduzieren.

6. **Sind die kleinen Wohnungen mit ihrer Nordausrichtung (Belichtung) genehmigungsfähig?**

Ja, wenn gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

7. **Sind in unserem Fall die Abstellräume (Nachweisbedarf ca. 150 m²) im Spitzbodenbereich mit einer reinen Grundfläche von 178 m² (abzgl. Erschließungsflur) nachweisbar bzw. genehmigungsfähig?**

Pro Wohneinheit sind 6 m² Abstellraum mit einer lichten Höhe von mind. 2 m nachzuweisen. Es ist eine leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellfläche für Kinderwagen und Mobilitätshilfsmittel sowie für die gemäß Fachanweisung 1/2013 erforderliche Anzahl von Fahrräder nachzuweisen.

8. **Sind die straßenseitigen Vorbauten mit zugehörigen Balkonen als privilegierte Bauteile zu betrachten und bleiben somit bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht und müssen zudem nicht der Gebäudetiefe von 12-15 m zugerechnet werden?**

Nein.

9. **Gemäß Bündnis für das Wohnen in Hamburg entfällt die Forderung nach 30 % geförderten Wohnungsbau bei Vorhaben auf privatem Grundstück mit max. 30 WE trotz vorhandenen Befreiungstatbeständen. Bei dem geplanten Vorhaben sind aktuell max. 30 WE geplant. Daher gehen wir davon aus, dass gem. Bündnis kein Anteil an geförderten Wohnungen gefordert wird.**

Können Sie das bestätigen?

Ja.

Sofern auf privaten Grundstücken mit geltendem Baurecht durch Erteilung von Befreiungen zusätzlich Wohnfläche und/oder Wohnungen genehmigt werden, darf die Forderung nach der Errichtung von geförderten Wohnungen erst erhoben werden, wenn die Anzahl der genehmigten Wohnungen 30 Einheiten übersteigt.

Sofern auf privaten Grundstücken mit geltendem Baurecht mit mehr als 30 Wohneinheiten durch Erteilung von Befreiungen zusätzliche Wohneinheiten genehmigt werden, darf nur bezogen auf die zusätzlich durch Befreiung genehmigten Wohneinheiten ein öffentlich geförderter Anteil von bis zu 30% erhoben werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

10.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 4 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse (§ 11 BPVO)

Bedingung

- First- und Traufhöhen der Nachbargebäude sind aufzunehmen.
- Der östliche Vorsprung an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 1102 ist um 2,50 m zu reduzieren.
- Das Gebäude hat die vorhandene Hauptfassadenflucht (welche ca. 1 m hinter der Fassadenebene der Erker liegt) des westlich anschließenden Wohngebäudes auf Flurstück 443 in Norden und Süden bei einer maximalen Bebauungstiefe von 13,50 m einzuhalten. Vorsprünge von Erkern über die Hauptbauflucht dürfen diese max. ca. 1 m übertreten und insgesamt max. anteilig 20% der Länge der Hauptfassade umfassen.
- Freisitze sind als Balkone oder hinter der Fassadenebene als Loggien auszuführen.
- Das Gebäude ist in einem rotem Backstein (Vollstein), der sich in die Farbkeit der vorhandenen Backsteine einfügt, auszuführen.
- Die Fassade ist vor Bauantrag mit der Backsteinbeauftragten abzustimmen.
- Die Fassade ist vor Baubeginn zu bemustern (Fassadenbemusterung).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

11.1. für das Überschreiten der GRZ II von 7,5/10 um 0,6/10 auf 8,1/10 (§ 11 BPVO)

Begründung

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

Der Innenhof ist Teil des überquartierlichen Grünsystems, das durch Schumacher im Rahmen der o.g. Reform der gründerzeitlichen Stadt mit initiiert worden ist. Dazu gehören private und öffentliche Grünflächen wie Innenhöfe, Parks, Grünzüge, Kleingärten, Straßenbäume, Grüninseln, etc. Die entsprechende Funktion des bereits erheblich versiegelten Innenhof soll deshalb nicht durch zusätzliche Bebauung weiter reduziert 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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH