



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: M/BP/01266/2019
Hamburg, den 17. März 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
04.07.2019

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

128-026
01505 in der Gemarkung: Horn Geest

Neubau von 160 Wohneinheiten

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 Horn 19

mit den Festsetzungen: WR IX g; GRZ=0,3; GFZ=0,8
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 26 Baumbestandsplan Mai 2019
0 / 35 Lageplan mit B-Plan (1.Planungsbereich) 1:1000 v. 18.02.20
0 / 36 Ansicht Nordwest 1:250 v. 18.02.20

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird in einem Baugenehmigungsverfahren die Überbauung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze um bis zu 7,00 m im Norden, um bis zu 8,20 m im Westen und bis zu 6,50 m im Süden zugelassen werden?**

Ja, wenn nach Westen der Maßstabssprung verringert wird und einzelne offene Durchgänge durch den Block geschaffen werden (unter den unten stehenden Bedingungen)

2. **Wird die Überschreitung des im Bebauungsplan Horn19 als zulässig festgesetztem Maß von GFZ von 0,80 auf 2,37 in einem Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden?**

Ja, wenn nach Westen der Maßstabssprung verringert wird und einzelne offene Durchgänge durch den Block geschaffen werden (unter den unten genannten Bedingungen)

3. **Wird die Überschreitung der im Bebauungsplan Horn 19 als zulässig festgesetztem Maß von GRZ von 0,30 auf 0,32 inklusive des Bestandes in einem Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden?**

Ja, wenn nach Westen der Maßstabssprung verringert wird und einzelne offene Durchgänge durch den Block geschaffen werden (unter den unten genannten Bedingungen)

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 7,0 m im Norden, um bis zu 8,20 m im Westen und bis zu 6,50 m im Süden.
- 4.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,30 um 0,02 auf 0,32

Bedingung

- Erhalt des hochwertigen und ortsbildprägenden Baumbestands an den südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen
 - die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten
 - Unterbringung von Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück
 - intensive Begrünung der Tiefgarage mit einer für Baumpflanzungen geeigneten Deckschicht von ca. 80-100 cm Stärke
 - extensive Begrünung der Dächer der Gebäude sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrat
 - mit Blick auf die Größe der herzustellenden Kinderspielfläche sind die Vorgaben der HBauO zu beachten. Fällt die Kinderspielfläche aufgrund Platzmangels kleiner aus, ist diese höherwertig auszustatten mit abgestimmter hochwertiger Freiflächenplan mit SL3
 - auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein kombinierter Betriebshof für Busse sowie einen Fahrdienstleister. Dieser ist planungsrechtlich gesichert. Um einem Klagerisiko durch die künftigen Anwohner vorzubeugen, sind deshalb für die südlich orientierten Wohnungen lärmschützende Maßnahmen zu ergreifen
 - Einhaltung von Abstandsflächen
 - Errichten einer Tiefgarage
- 4.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 um 1,57 auf 2,37

Bedingung

- alle Außenfassaden sind aus Vollsteinen herzustellen. Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrags mit dem Fachamt SL und OD und Politik abzustimmen
- Fassadenbemusterung mit SL, OD und Politik vor Genehmigung
- 1/3 der Wohnungen sind im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten
- maximal 6 Vollgeschosse nach Westen
- Errichten einer Tiefgarage

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 - Naturschutzrechtliche Hinweise

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

NATURSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

Zuständige Stelle

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg
Fax.-Nr.: 040 - 4279 01349
E-Mail: MR@Hamburg-Mitte.Hamburg.de

HINWEISE

1. An den westlichen bis südlichen Grundstücksgrenzen befindet sich hochwertiger Baumbestand, der sämtlich außerhalb der Baugrenzen steht und damit geschützt ist.
2. Wenn der 2. Rettungsweg anders hergestellt wird und auf die Feuerwehraufstellfläche komplett verzichtet werden kann, sind noch drei Bäume 17 (Esche), 20 (Waldkiefer) und 25 (Pappel) betroffen (Siehe Plan Nr. 26). Diese Bäume könnten freigegeben werden.
3. Die Nr. 14 (Douglasie), Nr. 15 (Schwarzkiefer), Nr. 12 (Traubenkirsche) und Nr. 13, 16, sind mindestens zu erhalten (Siehe Plan Nr. 26).
4. Für eine Fällung kann der Baum Nr. 13 in Aussicht gestellt werden (Siehe Plan Nr. 26).

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH