



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/05903/2018

Hamburg, den 8. März 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
09.05.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

515-074
3252 in der Gemarkung: Bramfeld

Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (ca. 21 WE)

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).

Grundlage der Entscheidung



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Bramfeld 21

mit den Festsetzungen: WA I g, III g; rückwärtig ST GEM
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigelegten Vorlagen Nummer

20 / 10 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Erweiterung des Baufensters, auf dem betreffenden Flurstück 3252, mit der Ausweisung WA III g von 12,0 Meter um 3,0 Meter auf 15,0 Meter möglich? Somit reduziert sich die Baufenstertiefe mit der Ausweisung WA I g von 6,0 Meter um 3,0 Meter auf 3,0 Meter. Ist dies genehmigungsfähig?**

Siehe planungsrechtliche Befreiungsentscheidung.

2. **Ist die Erhöhung der Geschossanzahl auf dem betreffenden Flurstück 3252 im Baufenster mit der Ausweisung WA III g um ein weiteres Geschoss auf vier Vollgeschosse in Anbetracht der geplanten Wohnraumverdichtung in Hamburg genehmigungsfähig?**

Siehe planungsrechtliche Befreiungsentscheidung.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse im "WA I g" Baufeld auf einer Tiefe von 3 m

Begründung

Hinsichtlich der Lage an der Magistrale und der Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude ist das Überschreiten der Vollgeschosse städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Die GRZ und GFZ muss erheblich reduziert werden;
Die First- und die Traufhöhe der beiden angrenzenden Gebäude (Bramfelder Chaussee Nr. 297 und Nr. 301) ist zu übernehmen; Der Dachanschluss an die Nachbarbebauung ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens mit der Verwaltung abzustimmen.

- 3.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss im "WA III g" Baufeld

Begründung

Hinsichtlich der Lage an der Magistrale und der Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude ist das Überschreiten der Vollgeschosse städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Die GRZ und GFZ muss erheblich reduziert werden;
Die First- und die Traufhöhe der beiden angrenzenden Gebäude (Bramfelder Chaussee Nr. 297 und Nr. 301) ist zu übernehmen; Der Dachanschluss an die Nachbarbebauung ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens mit der Verwaltung abzustimmen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 4.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 0,33 auf 0,63 im WA III g Bereich bzw. von 0,4 um 0,23 auf 0,63 im WA I g Bereich

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere sind die Grundzüge der Planung berührt. Vorbildfälle sind auch nicht vorhanden.

- 4.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,9 um 1,1 auf 2,0 im WA III g Bereich bzw. vom 0,4 um 1,6 auf 2,0 im WA I g Bereich

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere sind die Grundzüge der Planung berührt. Vorbildfälle sind auch nicht vorhanden.

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH