



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 - 427 905 487
E-Mail ###

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer 414
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail ###

GZ.: W/WBZ/06308/2018

Hamburg, den 25. September 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
17.05.2018

Belegenheit
Baublock
Flurstück

513-044
642 in der Gemarkung: Tonndorf

Abbruch Bestandshaus - Neubau Mehrfamilienhaus

VORBESCHEID

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

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Tonndorf 23

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WR II o; 2WE pro Gebäude; ED; GRZ 0,2; GFZ 0,5; Baufenster 18m
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist der Abbruch des Bestandsgebäudes (Einfamilienhaus mit Anbauten) zulässig?**

Ein Einfamilienhaus fällt unter die Kategorie Gebäudeklasse 1. Die Beseitigung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 ist verfahrensfrei.

2. **Ist die Errichtung des Mehrfamilienhauses als 2-geschossiges Gebäude zulässig?**

Ja, denn das Grundstück Stein-Hardenberg-Straße 67 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Tonndorf 23 mit den Festsetzungen Reines Wohngebiet, **zweigeschossig**, offene Bauweise, 2 Wohneinheiten pro Gebäude, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,2, GFZ 0,5, ein Baufenster mit einer Tiefe von 15 m.

3. **Ist die Firsthöhe des 2 geschossigen Wohnhauses von 10,00 m zulässig?**

In Gebieten mit zweigeschossiger Ausweisung darf die Firsthöhe 11 m jeweils über Gehweg nicht überschreiten (§ 2 Punkt 1 der Verordnung über den Bebauungsplan Tonndorf 23).

4. **Ist die geplante Kniestock-/ Drempehöhe von 1,25 m im Dachgeschoss zulässig?**

Ja, die Drempehöhe von 1,25m ist zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden sind unterschiedliche Drempehöhen nicht zulässig.

5. **Ist die Überschreitung der zulässigen Wohneinheiten von 2 um 4 auf 6 Wohnungen insgesamt zulässig?**

Der Bebauungsplan setzt 2 Wohneinheiten pro Gebäude fest. Jedoch gibt es im Baublock mindestens drei Fälle, bei denen nach Planerlass von der festgesetzten Wohnungszahl befreit wurde.

Vor diesem Hintergrund dieser Vorbildfälle ist davon auszugehen, dass Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wenn nun auch in dem hier vorliegenden Fall eine entsprechende Befreiung erteilt wird. Ein Neubau mit 6 Wohneinheiten ist städtebaulich vertretbar.

6. **Wird bei Einhaltung der zulässigen GRZ + GFZ eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für die geplante Bebauung in Aussicht gestellt?**

Das Vorhaben ist planungsrechtlich genehmigungsfähig.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Überschreiten der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Wohnungen je Gebäude von 2 um 4 auf 6 Wohnungen insgesamt

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung wird erteilt.
Im Baublock gibt es mindestens drei Fälle, bei denen nach Planerlass von der festgesetzten Wohnungszahl befreit wurde. Vor diesem Hintergrund dieser Vorbildfälle ist davon auszugehen, dass Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wenn nun auch in dem hier vorliegenden Fall eine entsprechende Befreiung erteilt wird. Ein Neubau mit 6 Wohneinheiten ist städtebaulich 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

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