



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg
Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/04368/2015
Hamburg, den 24. November 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.07.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

710-019
02188 in der Gemarkung: Eißendorf

Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage (41 WE + 27 Stellplätze)

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 bzw. sind



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

- der Baustufenplan Harburg

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W 3 g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 723

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Baulinie an der Weusthoffstraße
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

15 / 15 Lageplan
15 / 16 Ansichten/ Schnitt

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Die Balkone des geplanten Neubaus im Westen überschreiten die Baulinie um 0,50 m. Kann der beigelegten Befreiung zugestimmt werden?**

Ja, siehe hierzu auch die planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 7.5. Die Balkone zur Weusthoffstraße überschreiten die im TB723 ausgewiesene Baulinie minimal und überragen die von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche. Diese Überschreitung ist vertretbar. Die Balkone bleiben hinter der Flucht der Gebäude Roststraße 12-16 zurück und sind stadträumlich verträglich.

2. **Das Haus 1 ist im Norden 4 geschossig + DG und zum südlichen, höheren Nachbarn 5 geschossig + DG. Der BSP Harburg weist eine 3 Geschossigkeit aus. Ist die geplante Geschossigkeit genehmigungsfähig?**

Nein, siehe hierzu auch die Versagung der planungsrechtlichen Befreiung unter Punkt 8.1. Für Haus 1 ist lediglich die Überschreitung um ein Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschoss genehmigungsfähig. Die ursprünglich beantragte Höhe ist unter Würdigung der benachbarten Traufhöhen stadtgestalterisch nicht nachvollziehbar. Die Abweichung ist somit im Sinne von § 31 Abs.2 BauGB städtebaulich nicht vertretbar. Das Gebäude ist dem Umfeld anzupassen und sollte in der absoluten Höhenlage zwischen den Baukörpern Weusthoffstraße 40 und Ruststraße 12 vermitteln. Die Traufkante soll dabei eine maximale Höhe von 47.90 m ü NN nicht überschreiten. (siehe hierzu auch Punkt 7.2.).

Des Weiteren ist obwohl der Baustufenplan auf dem Grundstück eine geschlossene Bebauung vorsieht gemäß § 7 Abs.2 Satz 2 zum Grundstück mit der Flurstücksnummer 311 die nach § 6 HBauO erforderliche Abstandfläche einzuhalten, da Gebäude Ruststraße 12 an der Weusthoffstraße ebenfalls mit einem Abstand errichtet wurde. Die Giebelseite ist mit Fenstern zu versehen (z.B. entsprechend nachfolgender „Handskizze“).



3. **Das Haus 3 ist 4 geschossig mit einem Staffelgeschoss geplant. Kann der Erhöhung der zul. Geschossigkeit um ein Vollgeschoss zugestimmt werden?**

Ja, siehe hierzu auch die planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 7.1.. Das Haus 3 zur Fermelingstraße ist in der Höhenentwicklung so umsetzbar. Die Trauf- und Firstlinien vermitteln zwischen den Bestandsgebäuden Fermelingstraße 23 und 25a. Diese Höhenentwicklung ist städtebaulich passend.

4. **Die Grundfläche der Neubauten überschreitet die zul. bebaubare Fläche um ca.2 %. Kann die Befreiung erteilt werden?**

Ja, siehe hierzu auch die planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 7.4..Das Bauvorhaben sieht eine minimale Überschreitung der überbaubaren Fläche (Gem. BPVO 5/10) um 2% vor. Dies ist geringfügig und fällt städtebaulich nicht ins Gewicht.

5. **Auf dem Grundstück lasten 36 Einstellplätze für die angrenzende Wohnbebauung. Diese sind als öffentlich rechtliche Baubeschränkung in Form von Hofgemeinschaften zu Lasten des Flurstücks 2881 abgesichert. In**

der geplanten Tiefgarage können 27 Stellplätze nachgewiesen werden. Kann der Reduzierung der Stellplatzanzahl sowie der Wohnbebauung zugestimmt werden?

In den bestehenden Baugenehmigungen für die Grundstücke Weusthoffstraße 42/42a, 44 sowie 48a/48b sind 8 / 4 / 8 (???) erforderliche PKW Einstellplätze auf dem Flurstück 2188 durch Verpflichtungserklärung bzw. Bildung einer Hofgemeinschaft gesichert worden. Somit lasten insgesamt 20 Stellplätze für andere Grundstücke auf dem Grundstück.

Es würde die Möglichkeit bestehen, die Baulasten zu löschen, wenn zuvor die jeweiligen Eigentümer eine Neuberechnung der notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken beantragen würden. Gemäß § 48 Abs. 1 a HBauO entscheidet der Bauherr bei Wohnungen oder Wohnheimen in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen in angemessenem Umfang, wobei er neben dem Stellplatzbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner, den örtlichen Verkehrsverhältnissen, der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr insbesondere die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen berücksichtigen sollte.

Die Möglichkeit der Sicherung der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage durch Baulast besteht fort..

Die Löschung der Baulast erfolgt in einem eigenständiges Verfahren nach § 79 Abs. 3 HBauO. Im Verfahren der Baulastlöschung werden die Begünstigten Baulastnehmer angehört.

6. **Das Wohngebäude Haus 2-3 bildet nur eine geschlossene Bauweise nach Süden. Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung wurde das geplante Gebäude nach Norden mit einem Grenzabstand angeordnet, um eine Verschattung der vorh. Balkone des Gebäudes Femerlingstraße 25 a-b zu verhindern. Ist das Bauen in offener Bauweise hier genehmigungsfähig?**

Ja, siehe hierzu auch die planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 7.3. Das Bauvorhaben sieht im Bereich der Häuser 2 und 3 eine abweichende Bauweise (offen) vor. Dies ist städtebaulich geboten, da bereits auf dem Nachbargrundstück Abstandsflächen zugelassen wurden, bzw. notwendige Erschließungswege freigehalten werden müssen.

Die Bestandsgebäude sind, abweichend vom gültigen Planrecht, teilweise in offener Bauweise realisiert (Weusthoffstraße 40 sowie Ruststraße 12). Der geplante Neubau des Gebäudes 1 rückt giebelseitig an die südliche Grundstücksgrenze heran. Im Bestand ist gegenüberliegend jedoch ein Gebäude mit Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet worden. Hier ist ebenfalls ein Abrücken von der Nachbargrenze geboten, um ausreichend Abstand (gem. § 7 Abs. 2 HBauO HBauO) ggü. der Nachbarbebauung einzuhalten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 7.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse (Haus 3)
 - 7.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse (Haus 1)

Bedingung

Die Traufkante darf eine maximale Höhe von 47.90 m üNN nicht überschreiten.

- 7.3. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen an der Grenze zur Femerlingstraße 25 a+b
- 7.4. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 18,07 m² auf 962,79 m² (2%)
- 7.5. für das Abweichen von der Baulinie um 0,50 m mit den westlich gelegenen Balkonen

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- 8. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt
 - 8.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse (Haus 1)

Begründung

Eine Befreiung kann nicht erteilt werden, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist. Das bauliche Umfeld ist entlang der Weusthoffstraße und Femerlingstraße durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit vier Regelgeschossen zzgl. Dachgeschoss (Satteldach) geprägt, die sich im Straßenverlauf durch die Höhenentwicklung der Straße unterschiedlich darstellen. Die ursprünglich beantragte Höhe ist unter Würdigung der benachbarten Traufhöhen stadtgestalterisch nicht nachvollziehbar. Die Abweichung ist somit im Sinne von § 31 Abs.2 BauGB städtebaulich nicht vertretbar. Siehe hierzu auch die Beantwortung der Frage unter Punkt 2.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse