



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

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/04357/2014
Hamburg, den 5. Oktober 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.11.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

130-143
03175 in der Gemarkung: Kirchsteinbek

Erweiterung Bankgebäude

In Abänderung des Vorbescheides vom 28.05.2015 ergeht folgender:

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).



Sprechzeiten:
Mo, Di, Do 09.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach
Terminvereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Billstedt 88

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WA II, Baugrenzen, Erhaltungsbereich, Grünordnungsplan
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist unter Erhaltung der Bestandfläche des vorhandenen Bankgebäudes eine Erweiterung der Baufläche nach Nord-Osten (Straßenseite), verbunden mit der Überschreitung des festgelegten Baufensters um 4,50 m zulässig?

Antwort

Nein. Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar. S. Begründung zu Punkt 12.1.

2. Ist unter Erhaltung der Bestandfläche des vorhandenen Bankgebäudes eine Erweiterung der Baufläche nach Süd-Westen, verbunden mit der Überschreitung des festgelegten Baufensters um 4,50 m zulässig?

Antwort

Ja. Die Überschreitung der hinteren Baugrenze um 4,50 m wird zugelassen.

3. Ist eine lichte Höhe im Souterain von 3,50 m zulässig?

Antwort

Nein. Im Hinblick der vornehmlich auf Wohngebäude abzielenden gestalterischen Vorgaben des § 3 der Festsetzungen steht die avisierte Architektur in erheblichem Widerspruch, wie auch zu den stadtgestalterischen Zielen des Erhaltungsbereiches gemäß § 172 Abs. 1 BauGB.

4. Ist eine lichte Höhe in der Kirche von 7,98 m zulässig?

Antwort

Nein. S. Antwort zu Punkt 3.

5. Ist die geplante Traufhöhe beidseitig des Gebäudes von 3,85 m zulässig?

Antwort

Nein. S. Antwort zu Punkt 3.

6. Ist die geplante Firsthöhe des Kuppeldaches von 9,00 m über Geländeoberfläche zulässig?

Antwort

Nein. S. Antwort zu Punkt 3.

7. Ist eine Höhe des Glockenturms über dem Eingangsbereich von 14,35 m ab Geländeoberkante zulässig?

Antwort

Nein. Der beabsichtigte Kirchturm stellt in der von 2-3-geschossigen Wohngebäuden mit Sattel- oder Flachdachabschluss ortsbildgeprägten umgebenden Bestandsbebauung ein völlig ortsuntypisches sowie ein das Ortsbild erheblich beeinträchtigendes Bauwerk dar (s. Begründung zum Bebauungsplan).

8. Sind die Rettungswege brandschutztechnisch zulässig?

Antwort

Ja. Gemäß § 31 HBauO werden die dargestellten Rettungswege als zulässig eingestuft.

9. Sind die geplanten 4 Stellplätze beidseitig der Grundstückszufahrt zulässig?

Antwort

Ja. Nach dem Grünordnungsplan Billstedt 88 sind diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und vegetationsfähig herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Sie sind als Rasenfugenpflaster, Schotterflächen oder wassergebundene Decken auszubilden, da das Grundstück laut Kennzeichnung im Grünordnungsplan Teil eines vorgesehenen Versickerungsgebietes ist.

10. Ist ersatzweise die wohnrechtliche Nutzung eines Neubaus mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf dem Grundstück zulässig?

Antwort

Ja. Das Baugrundstück ist gemäß des Bebauungsplans Billstedt 88 als Allgemeines Wohngebiet mit maximal 2 Vollgeschossen ausgewiesen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

11. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 11.1. für das Überschreiten der südwestlichen Baugrenze um 4,50 m (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

12. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 12.1. für das Überschreiten der nordöstlichen Baugrenze um 4,50 m (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans südlich der Steinbeker Hauptstraße bezwecken, dass die ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale gerade der im ausgewiesenen Erhaltungsbereich erhaltenswerten Wohnbebauung bei beabsichtigtem Neubau dazwischenliegender Wohnhäuser forgeföhrt werden.

Sinn und Zweck des ausgewiesenen Erhaltungsbereiches ist es, die dörfliche Struktur des alten Ortes Kirchsteinbek zu bewahren. Dazu zählt der Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz ebenso, wie das Bewahren der offenen Bebauung und der Charakter der zwischen der Bebauung hindurchfließenden Landschaft.

Die vom Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgeschriebene maximale Überbauung/Versiegelung bzw. Begrünung des Grundstücks ist einzuhalten.

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 des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude