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 wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: W/WBZ/03870/2018
Hamburg, den 17. August 2018

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	26.03.2018
Grundstück	
Belegenheit	**###**
Baublock	511-024
Flurstücke	1468, 1466 in der Gemarkung: Marienthal

Errichtung Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

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).

Transparenz in HH

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist

- der Bebauungsplan Marienthal 27

mit den Festsetzungen:	Flurstück 1468: WA II o; vordere Baugrenze 10m; hintere Baugrenze 28m; Bebaubare Fläche 200m²; nur Einzelhäuser zulässig; Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 5 Flurstück 1466: WR II o; vordere Baugrenze 10m; hintere Baugrenze 26m; GRZ 0,2; nur Einzelhäuser zulässig; Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 1
in Verbindung mit:	der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Überschreitung der im B-Plan, §2.3 festgesetzten hinteren Baugrenze von 28m ausnahmsweise (als Befreiung) wie im Lageplan dargestellt, genehmigungsfähig?**

   Nein.
   Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Strukturen zu erhalten und an geeigneten Stellen maßvolle Neubebauung zu ermöglichen. Die maximale Tiefe des Baufensters wird durch das geplante Vorhaben um knapp 12m überschritten. Vorbildfälle für eine Überschreitung einer solchen Größenordnung sind im Baublock nicht gegeben. Fast alle Gebäude waren vor Inkrafttreten des Bebauungsplans da und haben somit Bestandsschutz.

2. **Ist die Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Geschossigkeit (2 Vollgeschosse) ausnahmsweise (als Befreiung) genehmigungsfähig?**

   Nein.
   Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Strukturen zu erhalten und an geeigneten Stellen maßvolle Neubebauung zu ermöglichen. Vorbildfälle sind im Baublock nicht gegeben. Fast alle Gebäude waren vor Inkrafttreten des Bebauungsplans da und haben somit Bestandsschutz.

3. **Ist die Unterschreitung der im B-Plan festgesetzten vorderen Baugrenze im Bereich Mittelkamp um ca. 1m auf ca. 9m (als Ausnahme) genehmigungsfähig?**

   Nein.
   Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Sie ist städtebaulich nicht vertretbar, da die Planung in Gänze nicht zulassungsfähig ist.

4. **Ist die Überschreitung der im B-Plan festgelegten höchzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von 5 (Flurstück 1468) auf insgesamt 9 (Flurstücke 1468 und 1466) als Befreiung genehmigungsfähig?**

Transparenz in HH

Nein.
Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Wohnungsanzahl wurde reglementiert, um eine lockere Dichte zu bewahren. Sie stellt einen Grundzug der Planung dar. Daher ist eine Erhöhung städtebaulich nicht vertretbar.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

5.1. von § 2 Punkt 4 der Verordnung zum Bebauungsplan Marienthal 27 für das Überschreiten der bebaubaren Fläche um 65m² von 200m² auf 265m² auf dem Flurstück 1468.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Strukturen zu erhalten und an geeigneten Stellen maßvolle Neubebauung zu ermöglichen. Die Festetzung der maximal bebaubaren Fläche ist ein Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden kann. Vorbildfälle sind zu vermeiden. Bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

5.2. von §20 BauNVO für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse. (Flurstücke 1466+1468)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da diese städtebaulich nicht vertretbar ist. Die Geschossigkeit ist ein Grundzug der Planung. Es sind keine Vorbildfälle vorhanden. Bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

5.3. von §23 BauNVO für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um 12 m auf dem Flurstück 1468 an der Rodigallee.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die maximale Tiefe des Baufensters wird durch das Vorhaben um 12 m überschritten. Vorbildfälle für eine Überschreitung in der Größenordnung sind in dem Baublock nicht gegeben. Bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

5.4. von § 1 BauNVO für das Überschreiten der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden um 4 Wohnungen von 5 Wohnungen auf 9 Wohnungen auf dem vorderen Grundstücksbereich (Flurstück 1468)

Transparenz HH

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die Befreiung den Grundzügen der Planung widerspricht. Der Plangeber reglementiert die Wohnungsanzahl, um eine lockere Dichte zu bewahren.
Der Bebauungsplan ermöglicht an der Rodigallee, dem umgebenden Bestand entsprechend, den Bau eines MFH mit einer ausreichenden Grundfläche und 5 WE pro Gebäude. Es scheint im Baublock keine Vorbildfälle zu geben. Fast alle Gebäude waren vor Inkrafttreten des Bebauungsplans da und haben somit Bestandsschutz. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, welche eine Erteilung der beantragten Befreiungen rechtfertigen.

5.5. von § 1 BauNVO für das Überschreiten der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden um 8 Wohnungen von 1 Wohnung auf 9 Wohnungen auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich (Flurstück 1466)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die Befreiung den Grundzügen der Planung widerspricht. Der Plangeber reglementiert die Wohnungsanzahl, um eine lockere Dichte zu bewahren und die Bebauung im Blockinnenraum kleindimensinaler zu gestalten.

6. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht erteilt

6.1. von § 2 Pkt. 3 der Verordnung zum Bebauungsplan Marienthal 27 für das Überschreiten der vorderen Baugrenze um 1m von 10m auf 9m im Bereich Mittelkamp auf dem rückwärtigen Bereich (Flurstück 1466)

Begründung

Die Ausnahme kann nicht erteilt werden, da die geplante Neubebauung nicht genehmigungsfähig ist.

6.2. von § 2 Pkt. 3 der Verordnung zum Bebauungsplan Marienthal 27 für das Überschreiten der vorderen Baugrenze um 1,0m und 3,50m im vorderen Bereich entlang des Stichwegs zum Mittelkamp. (Flurstück 1468)

Begründung

Die Ausnahme kann nicht erteilt werden, da die geplante Neubebauung nicht genehmigungsfähig ist.

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

Transparenz in HH

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: Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH