



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/05614/2018

Hamburg, den 24. August 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
03.05.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

510-038
669 in der Gemarkung: Marienthal

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten bestehend aus 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Marienthal 27

mit den Festsetzungen: WAllo, 3 Wo, (B) maximale Grundfläche 200m², Baugrenzen 10/26m
 hinter der Straßenbegrenzungslinie
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigelegten Vorlagen Nummer

18 / 2 Flurkartenauszug

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird in einem geplanten nachfolgenden HBauO §61 Verfahren die Abweichung/ Befreiung für die geplanten 239,80m² anstelle der Bebauungsvorgaben von 200m² im Einzelfall erteilt?**

Nein.

Das beantragte Vorhaben, mit all den verbundenen Befreiungen, wird nicht befürwortet. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf das Ausnutzen einer überbaubaren Fläche, die hier ja zudem noch überschritten werden soll. Der beantragte Baukörper ist völlig untypisch für die vorhandene Umgebung. Ziel des Bebauungsplans war es, die vorhandenen Strukturen zu erhalten. Das beantragte Vorhaben ist mit den Zielen des Bebauungsplans nicht vereinbar.

2. **Wird in einem geplanten nachfolgenden HBauO §61 Verfahren die konkrete Planung als 2x aneinandergereihtes Dreifamilienhaus mit mittigem Treppenhausverbund als Abweichung/ Befreiung gestattet anstelle einer Realtrennung durch eine Doppelwand?**

Nein.

Das beantragte Vorhaben, mit all den verbundenen Befreiungen, wird nicht befürwortet. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf das Ausnutzen einer überbaubaren Fläche, die hier ja zudem noch überschritten werden soll. Der beantragte Baukörper ist völlig untypisch für die vorhandene Umgebung. Ziel des Bebauungsplans war es, die vorhandenen Strukturen zu erhalten. Das beantragte Vorhaben ist mit den Zielen des Bebauungsplans nicht vereinbar.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 3.1. von §23 BauNVO für das Überschreiten der hinteren Baugrenze um 19m und zusätzlichen 1,50m durch Balkone im OG und DG.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da das beantragte Gebäude städtebaulich nicht vertretbar ist. Es berührt die Grundzüge der Planung in erheblichem Maße. Der beantragte Baukörper ist völlig untypisch für die vorhandene Umgebung.

- 3.2. von §23 BauNVO für das Überschreiten der vorderen Baugrenze um 1,50m durch Balkone im OG und DG.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da das beantragte Gebäude städtebaulich nicht vertretbar ist. Es berührt die Grundzüge der Planung in erheblichem Maße. Der beantragte Baukörper ist völlig untypisch für die vorhandene Umgebung.

- 3.3. von §19 BauNVO für das Überschreiten der zulässigen Grundfläche von 200m² um 40m² auf 240m².

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da das beantragte Gebäude städtebaulich nicht vertretbar ist. Es berührt die Grundzüge der Planung in erheblichem Maße. Der beantragte Baukörper ist völlig untypisch für die vorhandene Umgebung.

- 3.4. von §1 BauNVO für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude um 3 Wohnungen von 3 auf 6 Wohnungen.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da das beantragte Gebäude städtebaulich nicht vertretbar ist. Es berührt die Grundzüge der Planung in erheblichem Maße. Der beantragte Baukörper ist völlig untypisch für die vorhandene Umgebung.

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