



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/04136/2017
Hamburg, den 26. April 2018

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.12.2017

Grundstück Belegenheit Baublock Flurstück

432-191
799 in der Gemarkung: Langenhorn

Errichtung von 20 Microwohnungen und Nebengebäude für den soz. Träger

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).



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Langenhorn

mit den Festsetzungen:

W 2 o (= 3/10 bebaubare Fläche nach § 11 BPVO); Gruppen- bzw. Reihenhäuser zugelassen, Höchstlänge der Gebäude 35,0m, max. Bautiefe 12,0m; je Hauseinheit höchstens 2 Wohnungen.

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

23 / 6	Lageplan
23 / 7	Grundriss / Erdgeschoss + Schnitt A-A
23 / 8	Grundriss / 1. Obergeschoss + Westansicht
23 / 9	Grundriss / 2. Obergeschoss + Schnitt B-B
23 / 10	Grundriss / Dachgeschoss + Nordansicht

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

1. **Ist eine Befreiung von der 2-Wohnungsklausel für die geplante Errichtung von 20 Microwohnungen genehmigungsfähig?**

Antwort:

Nein, siehe planungsrechtliche Befreiung Punkt 4.2.

2. **Ist die geplante Bebauung mit zwei Baukörpern wie in der anliegenden Planung mit je 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss genehmigungsfähig?**

Antwort:

Eine Bebauung mit 2 Baukörpern wäre genehmigungsfähig, wenn 3/10 sowie 2 Wohneinheiten/Gebäude eingehalten würden und die Gebäude insgesamt max. 35,0m lang und max. 12,0m breit wären.

Dabei müsste der nördliche Baukörper weiter zurückgenommen werden, so dass der vorhandene Baum (Linde) an der Grenze zwischen Straße, Flurstück 799 und Flurstück 3961 geschützt wird, d.h. Krone + 1,5m sind freizuhalten, dieses wäre im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus darf der nördliche Baukörper nicht vor der vorderen Bauflucht zwischen dem Baukörper auf dem Flurstück 800 und dem Flurstück 3961 hervortreten.

3. **Ist die geplante Überschreitung der max. zulässigen Gebäudetiefe von 12,0m um 0,20m auf 12,20 mit den konstruktiven Teilen und mit den beiden untergeordneten Bauteilen genehmigungsfähig?**

Anmerkung:

Die eigentliche Gesamtlänge pro Gebäude beträgt mit Laubengängen und Treppenanlage 15,89m.

Hier geht es um die Gesamtlänge der Gebäude.

Antwort:

Die Gebäudelänge darf insgesamt 35,0m von nördlicher Kante des nördlichen Gebäudes bis südlicher Kante des südlichen Gebäudes nicht überschreiten, die Gebäudebreite ist mit 12,0m einzuhalten.

Eine Befreiung von der zulässigen Gesamtlänge von 35,0m auf ca. 41m, die hier zur Umsetzung notwendig wäre, wird nicht als genehmigungsfähig bewertet.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten zu zul. bebaubaren Fläche von 3/10 auf 3,48/10 - (§ 11 (1) Spalte 8 BPVO).
- 4.2. von der 2-Wohnungsklausel für die geplante Errichtung von 20 Mikrowohnungen - (textliche Festsetzung im BSP - § 10 (4) BPVO).

Begründung

Die 2-WE-Klausel und die Festsetzung der Gebäudetiefe sind Grundzüge der Planung, von denen nicht abgewichen werden kann. Die Wohnruhe und damit nachbarliche Belange würden beeinträchtigt.

Auch die Überschreitung der bebaubaren Fläche wurde in der Umgebung in der Höhe bisher nicht genehmigt, so dass ein Präjudiz entstehen würde. Trotz der vorhandenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf dem Nachbargrundstück mit jeweils 12 WE wurden (im B-Plan Verfahren) diese Festsetzungen getroffen, sodass davon auszugehen ist, dass es sich um schützenswerte Belange handelt.

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

Hinweise von beteiligten Dienststellen:

Der nördliche Baukörper darf nicht in den Kronentraufbereich +1,5 m der (Nachbar-) Bäume an der Ostseite eingreifen.

Die Linde an der nordöstlichen Grundstücksecke mit einem Stammdurchmesser von über 100 cm ist zwingend zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Darüber hinaus muss auch die Zuwegung außerhalb des Kronentraufbereichs positioniert werden.

Die Rotbuchenhecke an der Ost- und Südseite und die Eibengruppe an der Westseite sind zwingend zu erhalten.

Für die Fällungen der Linde, der Rotbuchenhecke und der Eibengruppe können keine Ausnahmegenehmigungen gemäß § 4 der Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt werden.

Für die Fällung der Scheinzypresse an der westlichen Hausseite kann eine Ausnahmegenehmigungen gemäß § 4 der Baumschutzverordnung unter Ersatzauflagen in Aussicht gestellt werden, da das Gehölz bei Abbruch- und Bautätigkeiten nicht erhalten werden kann. Der Ersatzbedarf wird im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens festgelegt.

Das Grundstück liegt in einer im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesenen Fläche. Die Versiegelung ist gemäß der Grünflächenausweisung im Flächennutzungsplan gering zu halten.

Hinweise für die weitere Planung / Baugenehmigungsverfahren

Detaillierte Baumbestands- und Freiflächenpläne sind einzureichen. Die Standorte der Gehölze und die Kronenausdehnungen sind durch einen Vermesser aufzunehmen.

Schnittmaßnahmen an der Krone und Abgrabungen im Wurzelbereich sind antrags- und genehmigungspflichtig (auch Nachbar-Flurstücke 800, 799, 3961).

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

Transparenz in HH