



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Kerngebiet

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00794/2015
Hamburg, den 12. Oktober 2015

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	25.03.2015
Grundstück	
Belegenheiten	###
Baublock	312-040
Flurstücke	274, 915 in der Gemarkung: Rotherbaum

Neubau e. Wohngebäudes (vorn: 5 Geschosse plus Staffel/hinten: 8 Geschosse) u. TG

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 (3) HBauO).

Grundlagen der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum

mit den Festsetzungen:

W4g / Bürobauten können im Ausnahmewege zugelassen werden, wenn sie den Bedingungen der Baustufe -W- mit der jeweiligen Geschosszahl entsprechen.

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer 75/ 2, 3, 7 bis 13, 15, 16, 18, 19, 27



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Beantwortung der 2 Einzelfragen

1. Frage 1

Ist das Bauvorhaben in der vorliegenden abgestimmten und durch die im Rahmen des Bauvorbescheid-Antrages vom 19. März 2015 eingereichten Pläne und Grundrisse dokumentierten Form hinsichtlich der bebauten Fläche, der Höhe, der Geschossigkeit der Kubatur und der beantragten Abweichungen genehmigungsfähig?

Antwort

Inhalt des Vorbescheids sind nur die geplante Höhe und Kubatur des Baukörpers. Die Fassaden sind ebenso im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des Oberbaudirektors abzustimmen, wie auch die Lage und Größe der Dachterrassen und insbesondere der vorderen Balkone.

Hinsichtlich des vorgegebenen Fassadenerhalts zur Warburgstraße erfolgten im Rahmen umfangreiche Abstimmungen zwischen dem Bauherrn, dem Oberbaudirektor und der Baudezernentin. Im Ergebnis wird das Volumen unter der Bedingung im Grundsatz akzeptiert, dass 350 m² öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden. Unter dieser Bedingung und auf dieser Grundlage werden die Abweichungen zugelassen.

Auflagen zur Bemusterung der Materialität und Farbigkeit

Materialität und Farbigkeit der Außenflächen Fassade, Dacheindeckung, Fensterrahmen sind im Genehmigungsverfahren mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Hierzu sind die geplanten Materialien, z.B. in Form von Mustertafeln, im Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz anhand von Fotos darzustellen oder in einem persönlichen Ortstermin zu bemustern sowie die Produktbezeichnung (Hersteller und Artikel) schriftlich darzulegen.

Für die Abstimmung wenden Sie sich bitte per Email an das die zuständige Dienststelle: Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung unter: Stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de. Die Ergebnisse werden dann vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung an das Fachamt Bauprüfung weitergeleitet, die diese zur Bauakte nimmt.

Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg
Email: stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de

Hinweis

Die Flurstücke 274 und 915 sind zu einem Flurstück zusammenzulegen oder auf einem Grundbuchblatt zu vereinigen.

Weiteres zu dieser Fragestellung siehe beantragte Befreiungen / Abweichungen.

2. Frage 2

Kann entsprechend der letzten gemeinsamen Abstimmungen vom 17.-18. März 2015 eine Fläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau (2. Förderweg) von pauschal 350 m² Wohnfläche verbindlich vereinbart werden?

Antwort

Ja, eine Fläche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (2. Förderweg) von pauschal 350 m² Wohnfläche kann verbindlich vereinbart werden. Dieses ist Grundlage und Bedingung der planungsrechtlichen Befreiungen. Ein Städtebaulicher (Muster-) Vertrag geht Ihnen mit dem Vorbescheid zu.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse (straßenseitig) um 1 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (6. Ebene = kein Vollgeschoss). § 11 BPVO (Baustufentafel) i. V. m. dem Baustufenplan Harvestehude Rotherbaum W4g.
- 3.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse (gartenseitig) um 4 Vollgeschosse auf 8 Vollgeschosse. § 11 BPVO (Baustufentafel) i.V.m. dem Baustufenplan Harvestehude Rotherbaum W4g.

Begründung zu Ziffer 3.1. und Ziffer 3.2.

Die Planung entspricht unter Erhalt der historischen Fassaden und deren Einbindung in den Neubau den erfolgten Abstimmungen. Unter Berücksichtigung der Vorgabe zum Erhalt der Straßenfassade im Bestand und der Umsetzung von 350 m² öffentlich gefördertem Wohnungsbau, werden die Befreiungen erteilt.

Die Umsetzung von mindestens 350 m² Wohnfläche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (2. Förderweg) liegen in besonderem öffentlichen Interesse und dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Die Höhenentwicklung ist stadtbildverträglich. Städtebaulich fügt sich der Neubau ein.

Die Befreiungen sind vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Planung stadtebaulich vertretbar ist und Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Bedingungen zu Ziffer 3.1. und 3.2.

Es sind 350 m² öffentlich geförderter Wohnungsbau umzusetzen.

- 3.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 5/10 (= 0,5) um 0,15 auf 0,65 gem. § 11 BPVO (Baustufentafel) i.V.m. Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum.

Begründung

Die bebaubare Fläche wird durch den Neubau bei Erhaltung der Straßenfassade höher ausfallen als das Bestandsgebäude (ca. 0,57). Unter Berücksichtigung, dass die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen/Landesplanungsamt/Oberbaudirektor die Bestandsstraßenfassade erhalten haben möchte und dies im Vorfeld in diesem Rahmen und auf bezirklicher Ebene umfangreich abgestimmt wurde, wird die Befreiung erteilt.

Hinweis: Die Balkonflächen wurden bei der Berechnung der bebaubaren Fläche außer Acht gelassen. Weitere Überschreitungen der bebaubaren Fläche können erst im anschließenden Baugenehmigungsverfahren abschließend entschieden werden, da endgültige Balkongrößen auch dann erst feststehen bzw. festgelegt werden.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. von § 6 (5) HBauO - für die Reduzierung der Abstandsfläche (0,4 H) um ca. 3,35 m zum nördlich angrenzenden Flurstück 109 (Schulgrundstück) durch den rückwärtigen Anbau (8 Geschosse). Abstand auf eigenem Grundstück ca. 6.635 m.

- 4.2. von § 6 (5) HBauO - für die Reduzierung der Abstandsfläche (0,4 H) um ca. 7,32 m zum nördlich angrenzenden Flurstück 109 (Schulgrundstück) durch den 7-gesch. rückwärtigen Gebäudekörper (plus schräg eingerückter 8. Ebene) unter Einhaltung des Mindestabstandes von 2,50 m. Die Fassade ist hier um ca. 2,65 m von der parallel verlaufenden Grundstücksgrenze abgerückt.
- 4.3. von § 6 (5) HBauO - für die Reduzierung der parallel zum Flurstück 109 verlaufenden Abstandsfläche (0,4 H) im 7-geschossigen Bereich zum nördlich angrenzenden Flurstück 109 (Schulgrundstück).

Begründung zu Ziffer 4.1. bis Ziffer 4.3.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe zum Erhalt der Straßenfassade im Bestand und der Umsetzung von 350 m² öffentlich gefördertem Wohnungsbau, werden die Abweichungen zugelassen. Baulasten sind nicht erforderlich.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 5.1. von § 6 (5) HBauO - für die Überschreitung der Abstandsfläche (0,4 H) auf das südlich angrenzende Flurstück 1607 um ca. 7,62 m (im Mittel) durch die von der seitlichen Grundstücksgrenze um ca. 1,55 m (im Mittel) eingerückten Balkonanlage.

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung zum Flurstück 1607 durch die Balkonanlage wird nicht erteilt. Der Mindestabstand von 2,50 m ist zwingend einzuhalten.

Hinweise

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden ausschließlich die im Antrag gestellten Fragen und beantragten Abweichungen behandelt. Weitere baurechtliche Belange, wie z.B. der Brandschutz, oder die Belange des Baunebenrechts sind nicht Bestandteil dieses Bescheides und müssen im Genehmigungsverfahren geklärt werden.

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: 8 Vollgeschosse