



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

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

###

GZ.: W/WBZ/02269/2018
Hamburg, den 17. Juli 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
20.02.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

515-161
8173 in der Gemarkung: Bramfeld

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben offenen Stellplätzen [11 WE]

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 ist

- der Bebauungsplan Bramfeld 37/ Steilshoop 4

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WR II o; Baugrenztiefe 15,0 m
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Überschreitung der Baugrenze, wie in anhängender Planung dargestellt, genehmigungsfähig?**

Nein, eine Überschreitung der Baugrenze ist, wie im Lageplan dargestellt, nicht genehmigungsfähig.

Die Erteilung der Befreiung zu 5.1. für die Überschreitung der Baugrenze durch das Hauptgebäude kann bis zu 1,0 m in Aussicht gestellt werden, wenn der Antragsteller ein Teil des Flurstücks 2686 vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) nicht erwerben konnte. Eine Überschreitung durch die Balkone ist diesem Fall nicht möglich.

Die Erteilung einer Befreiung zu 5.2. für die Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone kann im geringfügigen Maße in Aussicht gestellt werden, wenn der Hauptbaukörper sich in die vorhandene Baugrenzen einfügt.

2. **Das Flurstück 2686 ist im Bebauungsplan als Straße (öffentlicher Grund) dargestellt. Darf die südöstliche Abstandsfläche gemäß § 6 (2) HBauO auf dem Flurstück 2686 liegen?**

Die Abstandsfläche ist auf dem eigenem Grundstück nachzuweisen, ansonsten ist eine Baulast zur Sicherung der Abstandsflächen zu Lasten des Flurstücks 2686 zu bilden.

3. **Das Gebäude ist östlich mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze geplant. Die Baugrenze liegt außerhalb des Grundstücks. Ist es genehmigungsfähig, die Gebäudekubatur an die östliche Grenze zu verschieben?**

Neben der Abweichung zur Unterschreitung der Abstandsfläche, wie sie unter Frage 2 geklärt wurde, würde in diesem Szenario von der offenen Bauweise abgewichen. Dieses müsste im nachfolgenden Verfahren geprüft werden.

4. **Kann die fußläufige Erschließung auf Flur 2686 hergestellt werden? (Stellplatzanlage - Gebäudeeingang)**

Eine fußläufige Erschließung über das Flurstück 2686 kann erfolgen, wenn eine Baulast zur Sicherung der Gehrechte zu Lasten des Flurstücks 2686 gebildet wird.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der westlichen Baugrenze mit dem Hauptgebäude um 3,35 m.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Überschreitung der Baugrenze des Hauptgebäudes in der beantragten Größenordnung ist städtebaulich nicht vertretbar. Im Baublock sind Überschreitungen durch die Hauptbebauung von bis zu 1,0 m vorhanden.

- 5.2. für das zusätzliche Überschreiten der westlichen Baugrenze mit vier Balkonen um 1,50 m auf einer Länge von je 3,0 m (Gesamtlänge: 12,0 m).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die zusätzliche Überschreitung der Balkone ist in Verbindung mit der Überschreitung des Hauptgebäudes städtebaulich nicht vertretbar. Vergleichsfälle liegen im Baublock nicht vor.

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 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH