



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Bauprüfung

###  
###  
###  
###  
###

Harburger Rathausforum 2  
21073 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 71 - 23 89 (Geschäftsstelle)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 76 45  
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 0###0 - ### 28 71 - ###  
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/02010/2015  
Hamburg, den 6. August 2015

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
30.03.2015

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
702-028  
1141 in der Gemarkung: Harburg

### Neubau eines Wohngebäudes mit Studentenwohnungen ( 108 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).

### Grundlage der Entscheidung



WC

Sprechzeiten:  
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,  
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg  
Rathaus

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Harburg 31

mit den Festsetzungen: MK (I) g  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigelegten Vorlagen Nummer

34 / 1 Grundrisse / Schnitte / Lageplan  
34 / 2 Massen- und Flächenberechnung

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

Erläuterungen:

Das Bauvorhaben liegt im zentralen Bereich der Harburger Innenstadt und im Geltungsbereich des B-Plans Harburg 31, der an dieser Stelle eine Kerngebietsnutzung in Baukörperausweisung (Baugrenzen) festsetzt.

Das gültige Planrecht hat die städtebauliche Fassung der westlichen Platzseite des Sandes und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gegenüber dem Höhenversprung zur Neue Straße durch eine Kerngebietsnutzung (MK) zum Ziel.

Im Sinne der Innenstadtentwicklung wurden bereits in der Vergangenheit mit der Konzeptskizze „Kubus am Sand“ im Masterplan City Harburg Entwicklungsperspektiven für diesen Standort entwickelt, die eine massivere Bebauung mit gemischten Nutzungen vorsahen auch Der Masterplan kann im Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung oder unter [http://harburgneudenken.de/wp-content/uploads/2013/11/10-10-15-Endbericht\\_total\\_final.pdf](http://harburgneudenken.de/wp-content/uploads/2013/11/10-10-15-Endbericht_total_final.pdf) eingesehen werden.

Die hier entwickelten Bebauungskonzepte erweisen sich als städtebaulich verträglich und im Sinne einer Vernetzung des Innenstadtgeflechts aus Bestandsgebäuden und öffentlichen Räumen zwischen Neue Straße und Sand vorgesehen (Mischnutzungen, Treppenanlagen, etc. Ungeachtet dessen erfordert auch dies bauliche Konzeption einer Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung.

Das beantragte Bauvorhaben weicht deutlich von der planungsrechtlichen Entwicklungsabsicht des Harburg 31 sowie den Entwicklungsabsichten des BA Harburg für den innerstädtischen Bereich Sand ab. Eine bis zu achtgeschossige Bebauung in der beantragten Baumassee als monofunktionale Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar und widerspricht dem Charakter des ausgewiesenen Kerngebietes. Die Bebauung schottet sich zur Neue Straße ab, eine städtebauliche Anbindung der Neue Straße an die Marktfläche des Sands erfolgt nicht.

Durch die überwiegende Wohnnutzung ergibt sich im Verhältnis zur Kerngebietsausweisung ein Widerspruch, der einen Grundzug der Planung berührt.

Im Sinne der Verknüpfung des Bauvorhabens mit den Einzelhandelsfunktionen des Umfeldes sind in den jeweiligen Erdgeschossbereichen zum Sand, als auch zur Neue Straße, Geschäfts- und Gastronomienutzungen sinnvoll um mit der vorgesehenen Nutzung für Studentisches Wohnen dem Mischcharakter eines Kerngebietes gerecht zu werden.

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des geltenden Baurechts in Aussicht gestellt werden?**

Nein!

Siehe Begründung zur Befreiungsentscheidung.

2. **Entspricht die im Vorbescheidsantrag dargestellte Kubatur, die Art und das Maß der baulichen Nutzung den städtebaulichen Zielvorstellung des Bezirks?**

Nein!

Siehe Antwort zu Frage 1 und 3.

3. **Ist davon auszugehen, dass der Anzahl der Geschosse vom Bezirk zugestimmt wird?**

Nein!

Siehe Begründung zur Befreiungsentscheidung.

4. **Welche planerischen Voraussetzungen werden seitens des Bezirks von der weiteren Projektentwicklung erwartet?**

Die Frage kann im Rahmen des Vorbescheides nicht konkret beantwortet werden, da sie nicht konkret gestellt wurde. Ungeachtet dessen wird auf die Erläuterungen verwiesen. Die Entwicklungsziele des Bezirkes sind im Rahmen der Bauleitplanung mit dem Fachamt für Stadt und Landschaftsplanung und den politischen Gremien des Bezirks abzustimmen.

5. **Welche Nutzungen werden am Standort am Sand seitens des Bezirks bevorzugt?**

- 5.1. Entspricht die Nutzungsform "Studentisches Wohnen" den Vorstellungen des Bezirks?

- 5.2. Entspricht gegebenenfalls die Nutzungsform "Betreutes Wohnen / Servicewohnen" den Vorstellungen des Bezirks?

Die Nutzungen entsprechen grundsätzlich auch den bezirklichen Entwicklungsüberlegungen. In diesem Sinne wird auf die Erläuterungen verwiesen. Eine baurechtliche Zulässigkeit kann nur auf dem Wege der Bauleitplanung erreicht werden. Unter Berücksichtigung der differenziert Nutzungsüberlegungen sind auch Wohnnutzungen generell bzw. Wohnungen für bestimmte Nutzergruppen wie Studenten, Senioren oder Auszubildende vorstellbar. Hierbei spielen Nachhaltigkeitsaspekte unter Einbeziehung zukünftiger demographischer Entwicklungen eine Rolle.

6. **Bestehen Forderungen seitens des Bezirks bezüglich der Realisierung geförderter Wohnungsbau?**

Ja!

In diesem Zusammenhang ist auf die in Hamburg generell geltende Regelung zu verweisen, wonach mindestens 30 % der Wohnungen im Geschosswohnungsbau öffentlich gefördert sein müssen.

**Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 7.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 6 Vollgeschosse auf 7 Geschosse

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Grundzüge der Planung werden berührt. (Siehe hierzu auch die einleitenden Erläuterungen).

8. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht erteilt

- 8.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung Wohnen im Kerngebiet (§ 7 Abs. 3 BauNVO).

**Begründung**

Die Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 BauGB nicht gegeben sind. Die Grundzüge der Planung werden durch das beantragte Vorhaben berührt. (Siehe hierzu auch die einleitenden Erläuterungen). Der geplante Nutzungsumfang kann nicht auf dem Wege einer Abweichung von Bebauungsplan zugelassen werden. Die in der Einleitung erwähnten Entwicklungsziele und die gutachterlichen Betrachtungen im Rahmen des Masterplans City Harburg können als informelle Planungen hierfür eine erste Grundlage sein. Die städtebauliche Vertretbarkeit der Nutzungen ist jedoch auf dem Wege der Bauleitplanung zu untersuchen. Es besteht insofern ein Planungserfordernis nach § 1 Abs.3 BauGB.

### **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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse