



- die beigefügten Vorlagen Nummer

16 / 15      Lageplan und Systemschnitt

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

### **Beantwortung der Einzelfragen**

1. **Würde eine Befreiung der Überschreitung der Baugrenzen in dieser Form erteilt werden?**

Nein, siehe nicht erteilte planungsrechtliche Befreiungen unter Ziffer 4.2.

2. **Würde eine Neubebauung mit der GRZ von 0,3, auf dem Flurstück 462, Gemarkung Marmstorf mitgetragen werden?**

Nein, siehe nicht erteilte planungsrechtliche Befreiungen unter Ziffer 4.3.

3. **Würde eine Neubebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf dem Flurstück 462, Gemarkung Marmstorf, genehmigt werden?**

Nein, siehe nicht erteilte planungsrechtliche Befreiungen unter Ziffer 4.1.

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

4. **Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB mit nachfolgender Begründung nicht erteilt:**

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 1 um 1 auf 2 Vollgeschosse plus Staffel.
- 4.2. für das Überschreiten der Baugrenzen  
in Richtung Norden um maximal 2,395 m auf einer Länge von 28,825 m  
in Richtung Osten um 3,87 m auf einer Länge von 13,50 m und  
in Richtung Westen um 5,425 m auf einer Länge von 13,50 m.
- 4.3. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 um 0,1 auf 0,3.

### **Begründung**

Die Befreiungen sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil die Abweichungen städtebaulich nicht vertretbar sind.

Für das Grundstück Elfenwiese 2 werden im Bebauungsplan zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl sowie zur überbaubaren Fläche bestandsorientierte Festsetzungen getroffen. Ihnen kommt jedoch im Eingangsbereich eine städtebauliche Funktion zu. Die Straße Elfenwiese zweigt vom Marmstorfer Weg ab und verläuft in östlicher Verlängerung des Ernst-Bergeest-Weges. Sie ist insbesondere für die Bewohner der Wohngebiete beidseits des Ernst-Bergeest-Weges einer der zentralen Zugänge zum Grün- und Erholungsraum der

Außenmühle. In ihrem Erscheinungsbild ist die Straße Elfenwiese, vom Ernst-Bergeest-Weg kommend, durch die nördlich gelegene Auferstehungskirche mit Vorplatz sowie die beidseitigen Baumreihen geprägt. Der grüngerprägte Charakter der Straße entspricht der Eingangsfunktion in den östlich anschließenden Grün- und Erholungsraum. Das an der Elfenwiese gelegene Pastorat und das Bestandsgebäude Elfenwiese 2 treten aufgrund ihrer Eingeschossigkeit raumwirksam nur untergeordnet in Erscheinung sind jedoch durch ihre gegenüberliegende Stellung und ähnliche Kubatur ebenfalls prägend für die Eingangssituation.

Die beantragte zweigeschossige Bebauung erscheint zur Straße Elfenwiese durch das an dieser Seite nicht eingerückte Staffelgeschoss dreigeschossig. Sie ist gegenüber der Bestandsbebauung weiter an die Straße herangerückt und in der Straßenabwicklung deutlich verlängert. Sie stellt sich als raumprägende mehrgeschossige Straßenrandbebauung dar. Diese ist für die Straße Elfenwiese untypisch und fügt sich nicht in den beschriebenen grüngerprägten Straßencharakter ein. Zum Erhalt dieses Charakters sieht der Bebauungsplan Marmstorf 29 auch im weiteren Verlauf der Straße Elfenwiese keine Straßenrandbebauung vor, sondern sind die festgesetzten neuen Wohnbauflächen von der Straße ca. 15 m abgerückt. Der vorhandene straßenbegleitende und die Bebauung abschirmende Bewuchs ist im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Auf der gegenüber liegenden, nördlichen Seite der Straße Elfenwiese bestimmen die Gartenbereiche der vorhandenen Reihenhäuser und die Freiflächen der Kindertagesstätte Elfenwiese das grüngerprägte Erscheinungsbild der Straße.

Die am Bestand orientierten Festsetzungen für das Grundstück Elfenwiese 2 berücksichtigen die vorhandene besondere städtebauliche Situation. Daher können die Befreiungen nicht erteilt werden.

### **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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH