



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 24

###

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 52 24
E-Mail wbz24@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/02355/2015
Hamburg, den 10. September 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
18.02.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

518-012
0189

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage

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).



Sprechzeiten:
Achtung! Sprechzeiten nur nach tel.
Vereinbarung.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Sasel

mit den Festsetzungen:

W 1 o, 2/10 zul. bebaubare Fläche, 1000 m²

in Verbindung mit:

Mindestgrundstücksgröße

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Darf von der vorgegebenen Geschossigkeit (1-geschossig lt. Baustufenplan von 1955) abgewichen werden?
Jüngere wie ältere Gebäude in der direkten Nachbarschaft lassen dies vermuten. Zudem betrachten wir die von uns vorgeschlagene Bebauung mit 2 Vollgeschossen als städtebaulich vertretbar.**

Nein, von der vorgegebenen 1-geschossigen Bauweise darf nicht abgewichen werden.

Die westliche Seite des Saseler Mühlenweges ist eindeutig von 1- geschossiger Bebauung mit Siedlungshäusern geprägt. Bebauung mit 2 Vollgeschossen, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauzeilen befinden sich auf der östlichen Seite der Straße im früheren Außengebiet. Das betreffende Grundstück befindet sich jedoch im Bereich der Baustufe W 1 o, die weiterhin Gültigkeit besitzt. Deshalb ist auch die planungsrechtliche Befreiung für eine Überschreitung der bebaubaren Grundstücksfläche um 50 % nicht vertretbar.

2. **Die entsprechend dem Baustufenplan vorgegebene GRZ von 0,2 wird auf dem Grundstück (2091 qm) durch unsere vorgeschlagene Bebauung geringfügig überschritten. Die beiden vorgeschlagenen Gebäude haben jeweils eine Grundfläche von 280 qm. Die sich daraus ergebenen 560 qm überschreiten die vorgegebene GRZ um 0,07. Ist eine Anpassung der GRZ auf maximal 0,3 für eine Bebauung des Grundstücks genehmigungsfähig?**

Nein, eine überbaubare Grundstücksfläche von max. 3/10 ist nicht genehmigungsfähig.

Die westliche Seite des Saseler Mühlenweges ist eindeutig von 1- geschossiger Bebauung mit Siedlungshäusern geprägt. Bebauung mit 2 Vollgeschossen, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauzeilen befinden sich auf der östlichen Seite der Straße im früheren Außengebiet. Das betreffende Grundstück befindet sich jedoch im Bereich der Baustufe W 1 o, die weiterhin Gültigkeit besitzt. Deshalb ist auch die planungsrechtliche Befreiung für eine Überschreitung der bebaubaren Grundstücksfläche um 50 % nicht vertretbar.

3. **Bei Besichtigung des Grundstücks haben wir ausschließlich Nadelgehölze auf dem Grundstück vorgefunden. Diese dürfen unserem Wissen nach auch ohne Genehmigung gefällt werden. Gibt es für das Grundstück behördliche Festlegungen die zu beachten sind oder dem o.g. widersprechen?**

Auch für Nadelgehölze ist eine Ausnahmegenehmigung nach der Hamburger Baumschutzverordnung erforderlich.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf dann 2 Vollgeschosse (§ 11BPVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist sie städtebaulich nicht vertretbar. Die westliche Seite des Saseler Mühlenweges ist eindeutig von 1-geschossiger Bebauung mit Siedlungshäusern geprägt. Bebauung mit 2 Vollgeschossen, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauzeilen befindet sich auf der östlichen Seite der Straße im früheren Außengebiet. Das betreffende Grundstück befindet sich jedoch im Bereich der Baustufe W 1 o, die weiterhin Gültigkeit besitzt. Deshalb ist auch die planungsrechtliche Befreiung für eine Überschreitung der bebaubaren Grundstücksfläche um 50 % nicht vertretbar.

- 4.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,2 um 0,1 auf maximal 0,3 (§11 BPVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist sie städtebaulich nicht vertretbar. Die westliche Seite des Saseler Mühlenweges ist eindeutig von 1-geschossiger Bebauung mit Siedlungshäusern geprägt. Bebauung mit 2 Vollgeschossen, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauzeilen befindet sich auf der östlichen Seite der Straße im früheren Außengebiet. Das betreffende Grundstück befindet sich jedoch im Bereich der Baustufe W 1 o, die weiterhin Gültigkeit besitzt. Deshalb ist auch die planungsrechtliche Befreiung für eine Überschreitung der bebaubaren Grundstücksfläche um 50 % nicht vertretbar.

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: 3 Vollgeschosse