



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01159/2019
Hamburg, den 14. Januar 2020

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Bezug > 20 WE
Eingang 26.06.2019

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 136-078
Flurstück 07337 in der Gemarkung: Wilhelmsburg

Errichtung mehrerer Wohngebäude (für insges. ca. 185 bis 230 WE) mit gemeinsamer Tiefgarage u. einem Nahversorgerbereich auf ehem. Schulgelände

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).



Öffnungszeiten:
Mo 09.00 - 15.00 Uhr
Di 08.00 - 15.00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09.00 - 17.00 Uhr
Fr 08.00 - 12.00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Wilhelmsburg 48 Blatt 2

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule), Baugrenze
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Wilhelmsburger Elbinsel
- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 4 Lageplan / M 1:1000 / v. 20.06.19

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Art der baulichen Nutzung:

Ist die geplante Wohnnutzung in Kombination mit der Marktnutzung im Erdgeschoss (ggf. mit Bäcker oder Cafe) am Karl-Arnold-Ring in den dargestellten Flächenanteilen genehmigungsfähig?

Nein.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Wilhelmsburg 48 Blatt II in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968. Die planungsrechtliche Ausweisung lautet ‚Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule)‘ und ‚Baugrenze‘.

Östlich an das Grundstück schließen sich zwei weitere Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der festgesetzten Nutzung ‚Schule‘ und ‚Sportanlage‘ an; sowohl der Schulstandort (Schule an der Burgweide / Karl-Arnold-Ring 13) als auch die Sportanlage mit einem Vereinshaus (Karl-Arnold-Ring 15) sind in Nutzung.

Die vorliegende Planung sieht 13 Wohngebäude (3- bis 8-geschossig) und einen eingeschossigen Nahversorgerbereich vor. Damit wird der ausgewiesenen Art der Nutzung widersprochen.

Eine planungsrechtliche Befreiung für die zulässige Art der Nutzung ‚Gemeinbedarf - Schule‘, stattdessen ‚Wohnen und Nahversorgerzentrum‘ kann nicht erteilt werden, denn von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nicht befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden (§ 31 (2) BauGB). Und die Art der Nutzung betrifft immer einen Grundzug der Planung.

Durch eine Genehmigung würde nicht-zulässiger Planersatz geschaffen werden. Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist als Verfahrensweg angezeigt.

Das Vorhaben, auf Flächen nördlich des Karl-Arnold-Rings Wohnungsbau zu entwickeln, wird grundsätzlich begrüßt.

Der Bebauungsplan kann hier nicht für funktionslos erklärt werden.

Eine Funktionslosigkeit liegt nur dann vor, wenn die ausgewiesene Nutzung auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen werden kann. Dieses betrifft nicht den städtebaulichen Willen, sondern den Zustand des Grundstücks. Auf diesem kann die Nutzung „Schule“ jederzeit wieder aufgenommen werden, auch, wenn die Schule derzeit „abgemietet“ ist und eine Entbehrlichkeitsmeldung (2017) von Schubau Hamburg (als Verwalter für das Sondervermögen Schulimmobilien) über die Entbehrlichkeit des Standortes Karl-Arnold-Ring 11 für Schulzwecke vorliegt.

Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist daher nicht möglich, zumal sich im maßgeblichen Bereich max. 3 geschossige Schulgebäude befinden und nur auf der anderen Straßenseite Referenzgebäude für mehrgeschossiges Wohnen angesiedelt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung mit der GFZ von ca. 1,55 und einer GRZ_1 von ca. 0,39 sowie einer GFZ_2 von ca. 0,82 wie in den beigefügten Plänen dargestellt, genehmigungsfähig?

Da das Vorhaben grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist (siehe Antwort zu Frage 1), erübrigt sich die Beantwortung der Frage 2.

3. Ist die geplante Anzahl der Geschosse sowie die Gebäudehöhen (von ca. 4,50 m bis max. ca. 26,00 m), wie vorgeschrieben und in den Plänen dargestellt, genehmigungsfähig?

Da das Vorhaben grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist (siehe Antwort zu Frage 1), erübrigt sich die Beantwortung der Frage 3.

4. Wird der Wohnnutzung aus Miet- und Eigentumswohnungen (100% freifinanziert) zugestimmt?

Da das Vorhaben grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist (siehe Antwort zu Frage 1), erübrigt sich die Beantwortung der Frage 4.

5. Kann einer Anlieferung für den Lebensmittelmarkt wie im Plan VA_08 grundsätzlich zugestimmt werden?

Da das Vorhaben grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist (siehe Antwort zu Frage 1), erübrigt sich die Beantwortung der Frage 5.

6. Wird einer Fällung der Bäume im Innenbereich des Grundstückes aufgrund der geplanten Flächenerhöhung zugestimmt?

Da das Vorhaben grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist (siehe Antwort zu Frage 1), erübrigt sich die Beantwortung der Frage 6.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1.** für die Errichtung mehrerer Wohngebäude in Kombination mit einem Nahversorger-Ladengeschäft auf einer als "Schule" ausgewiesenen Fläche

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da die Grundzüge der Planung berührt 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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 8 Vollgeschosse

Transparenz in HH