



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 28 04 - 67 10
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###
Telefax 040 - 4 28 04 - 67 10

GZ.: N/WBZ/00668/2015
Hamburg, den 30. Juni 2015

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
24.02.2015

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

407-002
1993 in der Gemarkung: Fuhlsbüttel

Neubau einer Wohnanlage mit 46 WE und 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).



Öffnungszeiten des Foyers:
Mo, Di 8:00-15:00
Do 8:00-18:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Teilbebauungsplan 344
- der Baustufenplan Groß Borstel/ Alsterdorf

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

M 1o, bebaubare Fläche 2/10
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse gemäß vorliegender Planung genehmigungsfähig?**

Ja, siehe Planungsrechtliche Befreiung Punkt 5.1

2. **Ist die Überschreitung der GRZ gemäß vorliegender Planung genehmigungsfähig?**

Ja, siehe Planungsrechtliche Befreiung Punkt 5.2

3. **Ist die Art der geplanten Nutzung (Wohnen) gemäß vorliegender Planung genehmigungsfähig?**

Ja. Die beantragte Wohnbebauung entspricht nach geltender Rechtsauffassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet welches vorwiegend dem Wohnen dient. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

4. (Gemäß Baustufenplan ist das Grundstück als offene Bauweise ausgewiesen. Das Nachbarbestandsgebäude ist auf die Grundstücksgrenze gebaut worden. Die geplanten Neubauten halten von der Grundstücksgrenze mehr als den Mindestabstand ein. Die geplante Bebauung entspricht in ihren Abstandsflächen den Vorschriften der HBauO).

Ist eine teilweise Überschneidung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück zulässig, insbesondere da es für die Abstandsflächen des Nachbargebäudes keine Baulast auf dem Grundstück gibt und bei einer Bebauung des Nachbargrundstückes keine Baulast für den Nachbarn gegeben wäre?

Nein. Eine Überlappung ist nicht genehmigungsfähig, insbesondere da die geplanten Gebäude Öffnungen zu Aufenthaltsräumen in weniger als 5,0 m Abstand zum Bestandsgebäude aufweisen und die Anforderungen an den Brandschutz nicht erfüllt werden.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse
- 5.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,28 auf 0,48

Begründung

Die Befreiungen 5.1 und 5.2 werden erteilt, die beantragte Wohnbebauung entspricht nach geltender Rechtsauffassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet. Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, wenn mindestens 30% der Wohnungen öffentlich gefördert 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 Hinweise

1. Brandschutz

Die bestehenden Öffnungen des Bestandsgebäudes sind bei der Planung zu berücksichtigen.

2. Baumschutz

Da sich auf dem Grundstück Bäume befinden, die jedoch nicht Bestandteil des Vorbescheides waren, wird eine rechtzeitige Klärung mit dem Fachbereich Stadtgrün empfohlen.

3. Lage Abfallbehälter

Die Anforderungen des § 43 HBauO sind zu berücksichtigen.

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse