



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 22

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 51 49
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

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

GZ.: W/WBZ/13356/2016

Hamburg, den 19. Februar 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.10.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

514-038
4192 in der Gemarkung: Farmsen

**Neubau von Miet -und Eigentumswohnungen und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss
(32 WE, davon 30 % öffentlich gefördert)**

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Farmsen
mit den Festsetzungen: W 2 o
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Farmsen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann der Baukörper Nr.1 in der dargestellten Form, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss, genehmigt werden?**

Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen ist genehmigungsfähig. Jedoch ist das Dachgeschoss eindeutig als Dachgeschoss auszubilden. Es darf nicht der Eindruck eines Voll- oder Staffelgeschosses entstehen, Dachgauben und/oder Loggien sind entsprechend nur in untergeordneter Gestaltung zulässig.

2. **Kann der Baukörper Nr.2 in der dargestellten Form, 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss, genehmigt werden?**

Nein, eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen für den Baukörper 2 ist nicht genehmigungsfähig.
Denkbar wären für den „Baukörper 2“ in Verlängerung von „Bauteil 1“ in südöstliche Richtung maximal vier Geschosse. Hierbei wäre es vorstellbar 4 Vollgeschosse zu errichten, jedoch nur in Form eines Baukörpers mit Satteldach. Unter der Bedingung, dass die Gesamthöhe des „Baukörper 1“ nicht überschritten wird, könnte das Dachgeschoss über den 3 Regel-Vollgeschossen ebenfalls als Vollgeschoss ausgebildet werden.

3. **Kann Baukörper 3 in dargestellter Form, 2 -geschossig genehmigt werden?**

Der Baukörper 3 ist genehmigungsfähig, jedoch ist eine bebaute Fläche von 3,7/10 aller Hauptanlagen nicht zu überschreiten.
Hinsichtlich einer möglichen Nutzung des Baukörpers 3 als KiTa oder Mikrowohnungen für Azubis / Studenten wird keine Aussage getroffen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 4.1. für die Überschreitung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen von 2 um 1 auf 3 Vollgeschosse (BS-Farmsen) im Bereich "Baukörper 1" im nordwestlichen Grundstücksbereich

Bedingung

Die Befreiung ist vertretbar, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:
- Die bebaute Fläche von 3,7/10 wird durch alle Hauptanlagen nicht überschritten.

- Das Dachgeschoss ist eindeutig als solches zu erkennen. Es darf nicht der Eindruck eines Voll- oder Staffelgeschosses entstehen, Dachgauben und/oder Loggien sind entsprechend nur in untergeordneter Gestaltung zulässig.
- Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächenplan mit Nachweis der Kinderspielflächen sowie der KFZ-Stellplätze zur Prüfung einzureichen.
- Die Fassaden zu den öffentlichen Straßen hin und soweit von dort einsehbar in Backsteinoptik geplant und ausgeführt werden.
- Es ist eine Tiefgarage gemäß Beschreibung der eingereichten Bauvorlagen herzustellen.

Hinweise

- Ob der dargestellte Gastronomiebetrieb (Billardcafé?) mit knapp 400 m² und 147 Sitzplätze (ohne Außengastronomie v. zusätzlich knapp 80 Sitzplätzen) im Wohngebiet eine Befreiung von § 10 BPVO darstellt ist im Rahmen dieses Vorbescheides nicht Prüfgegenstand.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung / Nutzung einer Vergnügungsstätte an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig ist.

- Ebenfalls beinhaltet der Vorbescheid keine Prüfung bauordnungsrechtlicher Belange wie z.B. Abstandsflächenregelungen, brandschutztechnische Belange sowie möglicherweise erforderliche Abweichungstatbestände.

4.2. für das Abweichen von der Bauweise offen (BS Farmsen)

Begründung

Diese Befreiungserteilung ist vertretbar, da ausschließlich in den Bereichen des Grundstückes direkt an die Grenze gebaut werden soll, in denen bereits auf den Nachbargrundstücken eine Grenzbebauung vorliegt. Somit ist das Abweichen von der offenen Bauweise eine formale Anpassung an die Bebauung und damit auch städtebaulich vertretbar.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

5.1. für die Überschreitung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen von 2 um 3 auf 5 Vollgeschosse (BS-Farmsen) im Bereich "Baukörper 2" im nordwestlichen Grundstücksbereich

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Erteilung dieser Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar und wird auch durch die Ecklage nicht gerechtfertigt. Eine Befreiungserteilung für eine derart überhöhte Geschossigkeit wäre daher mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar.

Denkbar wären für den „Baukörper 2“ in Verlängerung von „Bauteil 1“ in südöstliche Richtung maximal vier Geschosse. Hierbei wäre es vorstellbar 4 Vollgeschosse zu errichten, jedoch nur in Form eines Baukörpers mit Satteldach. Unter der Bedingung, dass die Gesamthöhe des „Bauteil 1“ nicht überschritten wird, könnte das Dachgeschoss über den 3 Regel-Vollgeschossen ebenfalls als Vollgeschoss ausgebildet 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: 5 Vollgeschosse