



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

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 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/00975/2016
Hamburg, den 19. Oktober 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
22.03.2016

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

119-008
558, 560, 01058 in der Gemarkung: Borgfelde

Büroaufstockung

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, Di, Do
von 09:00 bis 15:00 Uhr
Mi - geschlossen
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr
Bauberatung findet nur nach
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Borgfelde 5

mit den Festsetzungen: GE max. IV, GRZ 0,6, GFZ 2,0
Baugrenzen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 10 Lageplan, Perspektive
0 / 11 Grundriss / 2.-4.Obergeschoss
0 / 12 Grundriss / 5.Obergeschoss
0 / 13 Grundriss / Staffel
0 / 14 Schnitt A-A,B-B
0 / 15 Ansicht Nord
0 / 17 Berechnung / Maß der baulichen Nutzung
0 / 18 Stellplatzberechnung
0 / 19 Baubeschreibung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist die Aufstockung der Gebäudeteile Normannenweg 18 und 20 um 2 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja, die notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt (siehe Ziffer 5.1 des Vorbescheids). Das Staffelgeschoss darf nicht zum Vollgeschoss werden. Die Geschosse der Aufstockung sollen in ihrem Farbton dem abgesetzten Geschoss des angrenzenden Hauses, Normannenweg 16, angepasst werden. Die Fassadengestaltung ist Bestandteil des Hauptgenehmigungsverfahrens.

2. Ist die Aufstockung der bestehenden Gebäuderiegel im hinteren Grundstücksteil von 1 bzw. 3 auf jeweils 5 Geschosse zulässig?

Antwort:

Ja, die notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt (siehe Ziffer 5.2 des Vorbescheids).

3. Für den Anbau und die Aufstockung des Bürogebäudes müssen 16 PKW Stellplätze zusätzlich nachgewiesen werden. Ist eine Abweichung von § 48 HBauO zulässig?

Antwort:

Die 16 PKW-Stellplätze können abgelöst werden (siehe auch Ziffer 7.1 des Vorbescheids). Die genaue Ablösesumme ist im Hauptgenehmigungsverfahren festzulegen.

4. Ist eine Befreiung von der GRZ und GFZ genehmigungsfähig?

Antwort:

Eine GRZ-Überschreitung wird nicht zugelassen, die entsprechende

planungsrechtliche Befreiung wird nicht erteilt, siehe Ziffer 6.1, da die Überschreitung zu groß ist. Durch Zusammenlegung der Flurstücke 1058, 558 und 560 auf einem Grundbuchblatt entfällt die GRZ-Überschreitung. Die Flurstücke sind zusammenzulegen, die Zusammenlegung ist auch Bedingung für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB für die Überschreitung der GFZ (siehe Ziffer 5.3).

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für die Überschreitung der Vollgeschosse von 4 um 2 auf 6 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Bedingung

Die Höhe des Firstes der direkt an das Gebäude anschließenden Bebauung auf Flurstück 1058, Normannenweg 16, darf nicht überschritten werden. Die Fassadengestaltung ist im Hauptgenehmigungsverfahren zu detaillieren und mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

- 5.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 4 um 1 bzw. 3 auf 5 Vollgeschosse im Bereich der rückwärtigen Gebäudekämme (§ 18 BauNVO)

- 5.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 2,0 um 1,60 auf 3,60 bei Flurstück 560 und um 1,38 auf 3,38 bei Flurstück 558.

Bedingung

Zusammenlegung der Flurstück 560, 558 und 1058 auf einem Grundbuchblatt.

Durch die Zusammenlegung der drei Flurstücke wird die Überschreitung der GFZ deutlich reduziert. Die dann noch vorhandene Überschreitung von 0,44 auf 2,44 ist städtebaulich vertretbar.

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

- 6.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 um 0,16 auf 0,76 bei Flurstück 558 und um 0,27 auf 0,87 bei Flurstück 560.
(§ 19 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Wenn die Flurstücke 556, 558 und 1058 zusammengelegt werden, kommt es zu keiner Überschreitung der GRZ.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 7.1. für die Ablöse aller 16 geforderten Stellplätze für die Büronutzung in der Aufstockung.
(§ 48 HBauO)

Bedingung

Im Hauptgenehmigungsverfahren sind die genaue Ablösesumme sowie weitere Details festzulegen.

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH