[redacted]

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

[redacted]

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefon 040 -42871-[redacted]
Telefax 040 -42790-7645
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin [redacted]

Zimmer [redacted]
Telefon [redacted]
E-Mail [redacted]

GZ.: H-WBZ-100090-2023

Hamburg, 8. März 2024

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Bezug	
Eingang	12.05.2023
Grundstück	
Belegenheit	[redacted]
Baublöcke	702-014
Flurstück	4803, 4805 in der Gemarkung: Harburg

Errichtung eines Gebäudes als Anlage für soziale Zwecke

VORBESCHEID

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Bebauungsplan	Harburg61-Heimfeld45
mit den Festsetzungen:	MK IV D Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Harburger Binnenhafen

die beigefügten Vorlagen Nummer

- 0010 Flurkarte [_ .pdf]
- 0014 Nutzungskonzept [.pdf]
- 0016 Lageplan [_ .pdf]
- 0017 Lageplan Baulasten [_ .pdf]
- 0018 Lageplan mit Abstandsflächen [_ .pdf]
- 0019 Lageplan Bäume [_ .pdf]
- 0020 Ansicht Süd [_ .pdf]
- 0025 Berechnung GRZ [_ .pdf]
- 0026 BGF-R Berechnung [_ .pdf]
- 0027 BGF Flächen Berechnung [_ .pdf]
- 0029 Gutachterliche Stellungnahme Baumbewertung [_ .pdf]
- 0091 Baubeschreibung [Baubeschreibung.pdf]

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Für die Nutzung sind in Folge der Innenstadtlage derzeit keine Stellplätze vorgesehen. Ein Parken für Bewohner und Gäste kann problemlos in dem Parkhaus am erfolgen. Stimmt die Behörde der Stellplatzlösung zu?

   Nein, grundsätzlich sind notwendige Rad- und PKW -Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren gemäß Bauprüfdienst ( ) - 2022-2 Mobilitätsnachweis (Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze) - sowie Bauprüfdienst ( ) - 2022-5 Fahrradplätze und Abstellräume für Fahrräder- nachzuweisen. Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der notwendigen Fahrrad- und PKW - Stellplätze kann somit erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

2. Kann auf dem Grundstück 4802 abweichend vom B-Plan eine Bebauung in Form der Überbauung der Hofeingfahrt genehmigt werden, die die Baugrenzen in der im Plan dargestellten Art und Weise überschreiten?

   Ja!

   S. Befreiungsentscheidung

3. Kann unter Einholen einer nachbarschaftlichen Zustimmung die Abstandflächen im Westen, Osten und Norden von Haus in der im Plan dargestellten Art und Weise unterschritten werden, bzw. auf dem Nachbargrundstück liegen?

   Derzeit bilden die Flurstücke 4802, 4803 und 4805 ein Baugrundstück, da sie auf dem gleichen Grundbuchblatt unter derselben laufenden Nummer eingetragen sind. Damit

werden die die notwendigen Abstandflächen hier auf eigenem Grund nachgewiesen. Bei einer Teilung des Flurstücks 4802 müssten die notwendigen Abstandflächen, die auf das "neue" Flurstück fallen, per Baulast gesichert werden. Abstandflächen dürfen grundsätzlich nur durch Baulast gesichert auf Nachbargrundstücken liegen.

4. Kann auf dem Grundstück (Flurstücke 4802, 4803 und 4805) eine Baumasse in der vorliegenden Form mit dem Haus [redacted] (drei und vier Vollgeschosse) in planungsrechtlicher Hinsicht, nach erfolgter Löschung der auf dem Baugrundstück liegenden Baulast, genehmigt werden?

   Ja!

   Die Kubatur des Vorhabens ergibt sich aus der Baugrenzenübertretung und der Geschossigkeit. Das Gebäude besteht aus IV Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss. Das Vorhaben ist in dem hier beantragten Umfang plangemäß. Hinsichtlich der Lage im Umgebungsschutzbereich des Denkmals bestehen keine Bedenken. Voraussetzung für eine Bebauung auf dem Flurstück 4805 ist die Löschung der eingetragenen Baulast [redacted]

5. Kann der Baumfällung für den genannten Baum aus baumschutzrechtlicher Hinsicht zugestimmt werden?

   Ja. Der genannte Baum Nr. 6, Felsenbirne Prunus spec., weist laut gutachterlicher Stellungnahme einen Stammdurchmesser von 20 cm auf und ist somit nicht durch die Hamburgische Baumschutzverordnung geschützt. Einer Fällung des Einzelbaumes in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar kann somit zugestimmt werden.

   Hinweise für einen Bauantrag:
   Zur Prüfung naturschutzrechtlicher Belange sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens darüber hinaus Angaben und Darstellungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Anforderungen des Bebauungsplans (insbesondere Punkt 11. - 20. der Verordnung über den B-Plan Harburg 61/Heimfeld 45) vorzulegen.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

6. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

   6.1 für eine Überbauung der Zufahrt auf dem Flurstück 4802 die außerhalb der Baugrenzen liegt.

   Begründung

   Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar und ist mit den öffentlichen Belange vereinbar. Die Abweichung für eine Überbauung der Zufahrt, die außerhalb der Baugrenzen liegt, ist städtebaulich vertretbar. Alte Bilder des [redacted], z.B. aus dem Jahre 1577 von [redacted], zeigen, dass damals bereits eine geschlossene Straßenflucht entlang des [redacted] bestand, die durch den Neubau wieder entsteht. Das Vorhaben ist mit den öffetnichen Belangen des Denkmalschutzes vereinbar. Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den öffentlichen Belangen sowie den Belangen des Verfügungsberechtigten führt zu dem Ergebnis, dass die denkmalrechtliche Zustimmung zur Bebauung auf FlSt. 4803 und FlSt. 4805 auf Grundlage der eingereichten Pläne mit Planstand vom 10.05.2023 erteilt werden kann. Zum straßenseitigen Lückenschluss (Haus [redacted]) bestehen keine Bedenken.

Nicht erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

7. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

   7.1 für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe im Norden-Osten von 4,04 m um 0,71 m auf 3,33 m auf einer Länge von 0,885 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

   Begründung

   Die Abweichung ist mit dem Zweck der Anforderung nach § 6 HBauO unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere mit den Anforderungen des § 3 Satz 1 HBauO nicht vereinbar. Eine Übernahme der Abstandsflächen auf dem Flurstück 4800 ist erforderlich.

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



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:	Gebäudeklasse 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	4 Vollgeschoss(e)