



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 27 90 - 48 48

E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###

Telefon 040 - 4 28 04 - ###

Telefax ###

E-Mail ###

GZ.: N/WBZ/03141/2021

Hamburg, den 10. Februar 2022

Verfahren

Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

17.08.2021

Grundstück

Belegenheiten

Baublock

Flurstück

###

416-012

285 in der Gemarkung: Hohenfelde

Neubau eines Mehrfamilienhauses (9 WE) - Abbruch Bestandsgebäude

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 8:00-15:00

Di 8:00-12:00

Do 8:00-16:00

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 sind

- der Bebauungsplan Hohenfelde 9

mit den Festsetzungen:

MI IV g; GRZ 0,7; GFZ 1,6; Baukörperausweisung durch Baugrenzen mit Bautiefe 12,0 m; vordere Baugrenze = Straßenbegrenzungslinie

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

25 / 1 Flurkartenauszug
25 / 2 Entwurf Blatt 1
25 / 3 Entwurf Blatt 2

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Überschreitung der südlichen (Straßenseite Schröderstraße) Baugrenze um ca. 0,75 m x 3,74 m im Mittel mit Erker (1.-3 Obergeschoss) genehmigungsfähig?**

Nein (siehe auch Begründung aufgeführt im Bescheid unter Nummer 6.1).

2. **Ist die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) um 0,33 gemäß beiliegendem Abweichungsantrag genehmigungsfähig (1,93 statt 1,6 zulässige GFZ gem. B-Plan Hohenfelde 9)?**

Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich um einen Sonderfall, da das Grundstück sich nicht über die gesamte Tiefe des ausgewiesenen Mischgebiets erstreckt. Dem Grundstück steht nur die Blockrandbebauung mit dem ausgewiesenen Baufeld zur Verfügung. Würde sich an die zulässige GFZ gehalten, wäre bei Ausnutzung des gesamten Baufeldes lediglich ein dreigeschossiges Gebäude möglich. Da jedoch explizit eine höhere Geschossigkeit entlang der Schröderstraße zugunsten einer klaren baulichen Kante städtebaulich gewünscht ist, könnte einer Überschreitung der GFZ aus städtebaulichen Gründen zugestimmt werden.

Da die vorstehende Frage, aufgeführt unter Ziffer 1, ablehnend beantwortet wird, bleibt die abschließende Entscheidung über die planungsrechtliche Abweichung dem Folge- bzw. Genehmigungsverfahren vorbehalten.

3. **Ist die Maisonette-Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) / Kellergeschoss genehmigungsfähig?**

Aufenthaltsräume in Kellergeschossen sind zulässig, wenn sie die Anforderungen des § 44 HBauO erfüllen. Zudem muss jedes Geschoss mit mindestens einen Aufenthaltsraum gemäß § 31 HBauO über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen und von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. Auf § 45 Abs. 5 HBauO wird verwiesen.

4. **Ist die Reduzierung der Spielflächen auf ca. 22,5 qm statt 100 qm gem. HBauO genehmigungsfähig?**

Siehe nachfolgende Antwort unter Ziffer 5.

5. **Können die erforderten Flächen für die Abstellräume für die Wohnungen <40 qm von 6 qm auf 3,5 qm reduziert werden?**

Nach § 19 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur bis zu 0,8 zulässig. Gemäß der eingereichten Planung wird diese vermutlich überschritten. Ein entsprechender Nachweis bzw. ein begründeter Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 2 BauGB ist im Folgeverfahren einzureichen. Da die zuvor benannten planungsrechtlichen Abweichungen nicht zugelassen werden bzw. zunächst nicht erteilt werden können, ist eine auch endgültige Entscheidung der beantragten, bauordnungsrechtlichen Abweichungen nicht möglich. Die Prüfung und die endgültige Entscheidung über die bauordnungsrechtlichen Abweichungen bleiben daher dem Folgeverfahren vorbehalten. Zudem wird auf § 6 Abs. 7 HBauO verwiesen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der vorderen Baugrenze durch einen Erker im 1.OG bis 3.OG um 0,75 m auf einer Länge von 3,76 m (§ 23 BauNVO i.V.m. § 2 Nr. 5 der Verordnung zum Bebauungsplan).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Gemäß § 2 Nr. 5 der Verordnung zum Bebauungsplan Hohenfelde 9 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ganz ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um keine "zufällige" Festsetzung. Mit Rücksicht auf die Vorbildwirkung und den Gleichheitssatz wurden schon zuvor Befreiungswünsche in vergleichbaren Fällen abgelehnt.

Hinweise

7. Im Bebauungsplan Hohenfelde 9 wurden hinsichtlich des Lärmschutzes Anforderungen zur Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen festgesetzt. Diese wurden bei der eingereichten Planung bislang nicht ausreichend berücksichtigt bzw. wurde keine Aussage zu einer Kompensation vorgelegt. Dies ist im Folgeverfahren zu berücksichtigen (§ 2 Nr. 7 Verordnung über den Bebauungsplan Hohenfelde 9).
8. Dachterrassen müssen grundsätzlich einen Grenzabstand von mindestens 2,5 m zum Nachbarn einhalten. Der Grenzabstand muss baulich gesichert sein. Wenn ein Nachbar im Dachbereich noch keinen Ausbau getätigt hat, darf die Dachterrasse nur mit Vorlage einer Nachbarzustimmung bis an die Grundstücksgrenze reichen (§ 6 Abs. 5 HBauO i.V.m. § 71 Abs. 2 Nr. 1 HBauO).
9. 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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH