



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/16183/2017
Hamburg, den 7. Juni 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.12.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

514-038
4192 in der Gemarkung: Farmsen

Neubau von 3 Gewerbeeinheiten sowie Wohnungen in den Geschossen

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).

Grundlage der Entscheidung



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Farmsen

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W 2 o
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Farmsen

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

32 / 1 Lageplan / Querschnitt

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Gilt der Gastronomiebetrieb mit Billardtischen als Vergnügungsstätte?**

Gem. BPD 6/2014 Ziffer 4.1.2 ist ein Billardcafe keine Vergnügungsstätte i. S. d. BauNVO

2. **Ist das Bauvorhaben gemäß der Darstellung im Lageplan und in der Systemansicht Süden genehmigungsfähig?**

Das Vorhaben ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Eine Zusage für drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss kann pauschal nicht erfolgen. Eine Prüfung und ggfls. Genehmigung kann nur in einem formalen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

3. **Kann der Neubau 1 um 1 Vollgeschoss und der Neubau 2 um 2 Vollgeschosse erhöht und genehmigt werden?**

Siehe planungsrechtliche Befreiungsentscheidung.

4. **Kann die zulässig bebaubare Fläche gem. § 11 BPVO Baustufentafel von zulässig 3/10 auf 4,3/10 überschritten werden?**

Siehe planungsrechtliche Befreiungsentscheidung.

5. **Kann die GFZ von 1,2 auf eine GFZ von 1,5 erhöht werden?**

Im Baustufenplan Farmsen ist eine Festsetzung zu einer GFZ nicht vorhanden.

6. **Ist eine geschlossene Bauweise zu den Gebäuden Erpmannstieg 2a-c, Flurstück 5082, zulässig?**

Siehe planungsrechtliche Befreiungsentscheidung.

7. **Ist es zeitlich ausreichend die Frage der Zufahrt zur Tiefgarage erst bei Stellung eines Bauantrages zu erörtern?**

Die Frage kann nicht beantwortet werden, da als nachfolgendes Verfahren § 61 HBauO gewählt wurde und somit außerhalb des zulässigen Prüfumfanges liegt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse für den Neubau 1

Begründung

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Das Gebäude ist an das auf dem angrenzenden Grundstück vorhandene Wohngebäude anzubauen und muss sich in dessen Höhe und Dachform anpassen. Das Dachgeschoss ist 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. Der rückwärtige Versprung des Neubau 1 muss den Anforderungen hinsichtlich des Abstandes und des Brandschutzes entsprechen. Diese Prüfung ist dem formalen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

- 8.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse für den Neubau 2

Begründung

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Die Gesamthöhe des Neubau 1 darf nicht überschritten werden. Ab dem dritten Vollgeschoss ist ein Satteldach auszubilden - dieses darf als Vollgeschoss ausgebildet werden. Die Gesamttiefe des Gebäudes ist so weit zu reduzieren, dass die Schaffung von gut nutzbaren und belichteten Wohnungen mit gesunden Wohnverhältnissen möglich ist.

- 8.3. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen an der nördlichen Flurstücksgrenze

Begründung

Das Abweichen von der offenen Bauweise ist eine formale Anpassung an die geplante Bebauung und städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Für den Anbau an das Nachbargebäude Flurstück 5082 (Erpmannstieg 2a-c) ist die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Das Gebäude ist an das auf dem angrenzenden Grundstückes vorhandene Wohngebäude anzubauen und muss sich in dessen Höhe und Dachform anpassen. Der rückwärtige Versprung muss die Abstandsflächen gem. § 6 HBauO einhalten.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 9.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 3/10 um 1,3/10 auf 4,3/10

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist die beantragte Überschreitung städtebaulich nicht vertretbar. Es ist bereits eine bebaubare Fläche von 3,7/10 mit allen Hauptanlagen im Vorbescheid W/WBZ/13356/2016 vom 19.02.2018 zugelassen worden. Eine weitere Überschreitung ist ausgeschlossen.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse