



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung

Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg
Telefax
040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail
wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 71 - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/07349/2017
Hamburg, den 12. März 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
14.12.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

702-022
3783 in der Gemarkung: Harburg

Neubau eines 4-geschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss

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 telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Durchführungsplan 450

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

Gewerbegebiet G2
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

23 / 3 Lageplan Neu

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Überschreitung der ausgewiesenen Geschossigkeit von 2 auf 4 Vollgeschosse an der Hermann-Maul-Str. genehmigungsfähig?**

Siehe hierzu Text der Befreiungsentscheidung Ziff. .5.1

2. **Ist es zulässig das Maß der Überbauung zusätzlich auf insgesamt 100 % zu steigern? Z. Zt existiert eine Bebauung von 80 %.**

Eine Befreiung ist hier nicht erforderlich, da es keine Vorgabe für eine einzuhaltende GR nicht gibt.
Insoweit ist eine überbaubare Fläche von 1,0 zulässig.

3. **Ist es zulässig die Art der Nutzung für die Obergeschosse inklusive des Staffelgeschosses in Wohnen umzuwandeln?**

Siehe hierzu Text der Abweichungsentscheidung Nr.6.1.

4. **Ist es zulässig die Baulinie gem. D-Plan 450 um ca. max 15,0 m im EG. zu überschreiten?**

Siehe hierzu Text der Befreiungsentscheidung Nr.5.2.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Bebauung südlich der Hermann-Maul-Straße ist bereits durch eine drei bis viergeschossige Bebauung geprägt. Der Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse ist unter nachstehender Nebenbestimmung städtebaulich vertretbar. Der in der Vorbescheidsplanung-Nordansicht dargestellten konkreten Höhenentwick-

lung, die über die prägende Trauflinie der Nachbarbebauung hinausragt wird ausdrücklich nicht zugestimmt.

Bedingung

Die prägende Traufkante, nicht die des turmartigen und direkt angrenzenden Fassadenabschnittes des Nachbargebäudes Hermann-Maul-Straße 10 darf nicht überschritten werden. Die Traufkante ist durch eine oberhalb beginnende geneigte Dachfläche oder ein zur Straße gestaffeltes Geschoss gestalterisch deutlich abzusetzen.

- 5.2. Für die Überschreitung der ausgewiesenen Baulinie durch die Überbauung im EG. des Hofinnenbereiches um ca. max. 15,0 m.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

Bedingung

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

6. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 6.1. für die Erstellung von Wohnungen in den Obergeschossen, da Gewerbe ausgewiesen ist.

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Ein Überwichtung der in Augenschein tretenden Nutzungsart Wohnen ist nicht ersichtlich. Der Gebietscharakter ist durch die Abweichung nicht gefährdet.

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

Transparenz in HH

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