



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

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 ### - ###
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/02878/2016
Hamburg, den 21. Oktober 2016

Verfahren
Eingang
Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
06.05.2016

709-025
1718 in der Gemarkung: Marmstorf

Neubau von vier Reihenhäusern (14 WE)

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).



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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan - Entwurf Marmstorf 29

mit den Festsetzungen: WA, II, GRZ 0,3,
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

9 / 18 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das geplante städtebauliche Konzept genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften unter Ziffer 5.1., 5.2. und 6.1.

2. **Ist die geplante Erschließung genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht zugelassene bauordnungsrechtliche Abweichungen unter Ziffer 6.1.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Hausgruppe 8 -10 die zulässige Entfernung zum befahrbaren öffentlichen Weg nicht überschreitet (§ 4 HBauO).

3. **Sind die geplanten Überschreitungen der Baugrenzen genehmigungsfähig?**

Nein, es werden nicht alle Überschreitungen der Baugrenzen zugestimmt siehe nicht erteilte planungsrechtliche Befreiungen unter Ziffer 5.1.
Die Überschreitungen der Baugrenzen unter Ziffer 4.1., 4.2. und 4.3. wird zugestimmt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. **für das Überschreiten der Baugrenze durch die Hausgruppe 1-4 in einer Tiefe von 1,36 m und einer Länge von 13,00 m in Richtung Westen und einer Tiefe von ca. 2,70 m und einer Länge von 20,00 m in Richtung Norden.**

Begründung

Die beantragte Überschreitung der Baugrenze durch die Hausgruppe 1-4 auf einer Tiefe von 1,36 m und einer Länge von 13 m in Richtung Westen und in

einer Tiefe von 2,70m und einer Länge von 20,00 m in Richtung Norden ist eine aus städtebaulicher Sicht als geringfügig zu bezeichnende Überschreitung (max. 2,70 m) und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da sich der überwiegende Teil des Gebäudes innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet.

- 4.2. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Hausgruppe 5-7 in einer Tiefe von ca. 0,93 m und einer Länge von 13,00 m in Richtung Osten.**

Begründung

Die beantragte Überschreitung der Baugrenze durch die Hausgruppe 5 - 7 auf einer Tiefe von 0,93 m und einer Länge von 13 m in Richtung Osten ist eine aus städtebaulicher Sicht als geringfügig zu bezeichnende Überschreitung und somit städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da sich der überwiegende Teil des Gebäudes innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet.

- 4.3. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Hausgruppe 8-10 in einer Tiefe von ca. 0,92 m und einer Länge von 13,00 m in Richtung Osten und einer Tiefe von bis zu ca. 6,40 m und einer Länge von 15,00 m in Richtung Süden.**

Begründung

Die Überschreitung der südlichen Baugrenze durch die Hausgruppe 8-10 wird aufgrund des städtebaulich nachvollziehbaren Konzeptes positiv bewertet und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Ebenso ist die nur fußläufige Erschließung der südlichen Hausgruppe positiv zu bewerten, da auf diese Weise zusätzliche Versiegelungen auf ein möglichst geringes Maß reduziert und negativen Beeinträchtigung durch Bodenversiegelungen etc. im südlichen Grundstücksbereich, auch in direkter Nähe zum durch den B-Plan gesetzlich geschützten Biotop, gemindert werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 5.1. für das Überschreiten der Baugrenze durch die Hausgruppe 11-14 in einer Tiefe von ca. 11,40 m und einer Länge von 20,00 m in Richtung Westen.**

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil von der Abweichung die Grundzüge der Planung berührt sind.

Bei der beantragten Befreiung handelt es sich nicht wie bei den anderen Überschreitungen nur um ein geringes Maß. Ca. 84% der Hausgruppe 11-14 befinden sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die beantragte Hausgruppe folgt keinem erkennbaren Grundkonzept und ist aus städtebaulicher Sicht in diesem durch Freiflächen geprägten - auch laut B-Plan Festsetzung - von einer baulichen Entwicklung freizuhaltenden Bereich, nicht gewünscht.

Eine derart massive Befreiung würde die Grundzüge der Planung berühren und ist mit den aktuellen Festsetzungen und Entwicklungszielen des B-Planes Marmstorf 29 nicht vereinbar.

5.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 0,07 auf 0,37.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist. Zur weiteren Begründung wird auf die Befreiungsentscheidung zu den Häusern 11-14 unter Ziffer 5.1. verwiesen.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

6.1. für die Überschreitung der Entfernung zum befahrbaren öffentlichen Weg von zulässig 85 m um ca. 25 m auf ca. 110 m.

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere weil die Ziele der Regelung einen sicherheitsrelevanten Charakter haben. Eine angemessene Kompensation wurde durch den Antragsteller nicht vorgeschlagen. Eine dienende Funktion für das Wohl der Allgemeinheit kann eine Abweichung von sicherheitstechnischen Anforderungen der HBauO nicht begründen. Ungeachtet dessen ist eine Erschließung der Gebäude 11 - 14 ohnehin nicht erforderlich, da sie sich bereits aus planungsrechtlichen Gründen als unzulässig erweisen siehe unter Ziffer 5.1.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse