



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

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/03864/2017
Hamburg, den 21. März 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.11.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

416-012
288 in der Gemarkung: Hohenfelde

Neubau eines Wohnhauses (7 WE) und Bestandssanierung

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, Di 8:00-15:00
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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Hohenfelde 9

mit den Festsetzungen:

MI IV g (vorne) bzw. MI II g (hinten) ; GRZ 0,7 ; GFZ 1,6
Vordere Baufläche : Baukörperausweisung durch Baugrenzen mit
Bautiefe 12,0 m ; vordere Baugrenze = Straßenlinie
Hintere Baufläche : Baukörperausweisung durch Baugrenzen ;
vordere Baugrenze in 12,0 m Abstand zur hinteren Baugrenze der
vorderen Baufläche ; hintere Baugrenze in 2,50 m Abstand zur
Nordgrenze ; Ausschluss von Staffelgeschossen
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

in Verbindung mit:

- die beigelegten Vorlagen Nummer

39 / 23	Lageplan Abstandsflächen etc.
39 / 24	Lageplan Kinderspielflächen etc.
39 / 25	Baubeschreibung
39 / 32	Maps Perspektive
39 / 33	Perspektive
39 / 34	Status Quo
39 / 35	Schnitt 01 + 02
39 / 36	Schnitt
39 / 37	B-Plan
39 / 43	Fragestellung 03
39 / 44	Grundriss Erdgeschoss Infrastruktur
39 / 45	Grundriss Erdgeschoss Wohnkonzept
39 / 46	Grundriss 1. Obergeschoss
39 / 47	Grundriss 2. Obergeschoss Wohnkonzept
39 / 48	Grundriss 3. Obergeschoss
39 / 49	Fragestellung 04
39 / 50	Fragestellung 05
39 / 51	Fragestellung 06
39 / 52	Übersicht Abbruch
39 / 53	Moods Fassade
39 / 54	Moods Patio
39 / 55	Moods Interior
39 / 59	Frage 01 Fragestellung
39 / 60	Frage 01 GRZ
39 / 61	Frage 02 Fragestellung
39 / 62	Frage 02 GFZ

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann von dem festgesetzten Maß der GRZ im Bebauungsplan abgewichen werden (Überschreitung der GRZ von 0,7 um 0,18 auf 0,88)?**

Nein.

s. Begründung Befreiung 7.1.

2. **Kann von dem festgesetztem Maß der GFZ im Bebauungsplan abgewichen werden (Überschreitung der GFZ von 1,6 um 1,15 auf 2,75)?**

Nein.

s. Begründung Befreiung 7.2.

3. ***Bleibt der Bestandsschutz bei einer reinen Wohnungsnutzung für die Hintergebäude erhalten, da sich die Qualität und Quantität der baulichen Anlage nicht verändert?***

Nein.

Der Bestandsschutz für den Gebäudeteil auf der nicht überbaubaren Fläche ist auf Grund der sehr massiven Eingriffe in den Bestand und die Umnutzung nicht mehr gegeben.

4. ***Kann auf einer Spielplatzfläche der benachbarten Ifflandstraße (Hohenfelder Terrasse) mit ausgewichen werden und eine Beteiligung der Anschaffungskosten von Spielgeräten stattfinden, da die geforderte Fläche auf dem Grundstück nicht realisierbar ist?***

Nein.

Kinderspielflächen gemäß § 10 HBauO sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Eine Verlagerung auf öffentliche Flächen und die Bildung von Baulasten sind nicht zulässig.
s. Begründung Abweichung 8.2.

5. ***Dürfen im Hintergebäude im 3. Obergeschoss 2 Öffnungen für Fenster in der Gebäudeabschlusswand errichtet werden?***

Nein.

s. Abweichung 8.1.

6. ***Bestehen Einwände für den Rückbau aller gelb in der Perspektive dargestellten Flächen des straßenseitigen Gebäuderiegels, der Rückwand des Mittelgebäudes und der ehemaligen Empfangslobby dem Treppen- und Aufzugsturm des Hinterhofsgebäudes?***

Nein.

Es bestehen keine Einwände.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 7.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 um 0,06 auf 0,76 (§ 19 BauNVO) [s. Frage 1]
 - 7.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 um 1,15 auf 2,75 (§ 20 BauNVO) [s. Frage 2]

Begründung

Die Befreiungen sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Durch die geplanten Abbruchmaßnahmen ergibt sich zwar eine städtebaulich klarere Figur, die Überschreitung ergibt sich aber hauptsächlich durch den vorhandenen Zwischenbau, der entfallen muss. Der vordere Neubau hält die Baukörperausweisung ein. Der Bestandsschutz für den Gebäudeteil auf der

nicht überbaubaren Fläche ist auf Grund der sehr massiven Eingriffe in den Bestand und die Umnutzung nicht mehr gegeben. Durch Entfall dieses Gebäudeteils reduzieren sich die GRZ und GFZ und die Wohnqualität würde sich deutlich erhöhen.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 8.1. Öffnung in der Brandwand des Hintergebäudes (§ 28 Abs. 8 HBauO)
[s. Frage 5]

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.
Öffnungen in Brandwänden sind gem. § 28 Abs. 8 HBauO unzulässig.

- 8.2. Unterschreitung der erforderlichen Kinderspielfläche (§ 10 HBauO)
[s. Frage 4]

Begründung

Durch den Wegfall des mittleren Gebäudeteils würden mehr Flächen zur Verfügung stehen, sodass dort auch Kinderspielflächen nachgewiesen werden könnten.

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: Änderung, Beseitigung (Abbruch), Errichtung, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse