



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 Um-
welt
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 - ###

GZ.: N/WBZ/01262/2018
Hamburg, den 17. Juli 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
12.04.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

432-215
00204 in der Gemarkung: Langenhorn

Neubau eines Hotels mit ca. 80 Doppelzimmern

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 sind

- der Bebauungsplan Langenhorn 40

mit den Festsetzungen: MK II g ; GRZ 0,4 ; GFZ 0,8 ; Baugrenzen ; Ausschluss von Neben-
anlagen

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

73 / 1 Flurkartenauszug
73 / 4 Berechnung / GRZ, GFZ
73 / 5 Baubeschreibung
73 / 9 Lageplan, Grundrisse etc.
73 / 10 Gebäudeschnitt, Seitenansicht

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

Beantwortung der Einzelfragen

- 1. F1:**
Ist die U-förmige Bebauung mit 2 Vollgeschossen plus Staffel genehmigungsfähig?

Ja, unter der Bedingung der Zusammenlegung der Flurstücke 868 und 11819 zu einem Grundstück.

- 2. F2:**
Ist eine GRZ1 von ca. 0,420, eine GRZ2 von ca. 0,620 und eine GFZ von ca. 0,840 genehmigungsfähig?

siehe Befreiung, die Werte haben sich geändert, weil die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche von der Grundstücksfläche abzuziehen ist.

- 3. F3:**
Ist die Anordnung von ca. 10 Hotelzimmern im höherliegenden Untergeschoss genehmigungsfähig?

Ja, unter Einhaltung folgender Bedingungen hinsichtlich des Denkmalschutzes:

- Die Abgrabung darf frühestens ab der heute bestehenden Grundstücksgrenze beginnen
- Zur Straße hin muss sie verdeckt sein. Seitlich zum denkmalgeschützten Gebäude ist eine Abpflanzung vorzunehmen.
- Es muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass die bestehenden Bäume erhalten werden können (im Vorgarten der Villa)

Der Baukörper und seine genaue Ausformung (auch Länge /Höhe) sind detailliert mit dem Denkmalschutzamt im Bauantragsverfahren abzustimmen.

- 4. F4:**

Werden die anliegende Abweichungen bzw. Befreiungen erteilt?

Siehe Befreiungen

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 5.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,028 auf 0,428 (GRZ I)
 - 5.2. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 um 0,03 auf 0,63 (GRZ II)
 - 5.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,80 um 0,056 auf 0,856

Bedingung

Die Befreiungen werden erteilt unter der Bedingung, dass die Zusammenlegung der Flurstücke 868 und 11819 bis zur Bauantragstellung erfolgt, da es sich dann um geringfügige Überschreitungen zwischen 5 und 7 % handelt und sich das Gebäude stadtgestalterisch einfügt. Ohne diese Zusammenlegung würden sich GRZ- und GFZ-Werte ergeben, die nicht genehmigungsfähig sind.

Hinweise

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).

Auf Grund der notwendigen Treppe aus der Tiefgarage als zweitem Rettungsweg direkt an der Nachbargrenze werden die Mindestabstandsflächen unterschritten, so dass für diese Planung die Zustimmung des Nachbarn des Flurstücks 868 erforderlich ist.

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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH