



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Lokstedt -WBZ 22-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02616/2018

Hamburg, den 02. Januar 2019

Verfahren
Bezug
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Antrag / Nfg v. 25.10.2018
04.10.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

319-097
02464, 02465, 02467, 05635, 08459, 08461
in der Gemarkung: Schnelsen

Neubau von 2 Wohnblöcken (38 WE) und einer Tiefgarage

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).



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):

Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:

U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Schnelsen 84

mit den Festsetzungen: MI GRZ 0,6 ;
vorne : I o, Baugrenze (T = 18,0 m),
hinten: I o, Baugrenze (T = 28,0 m) und private Grünfläche
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 9 Schnitte
0 / 10 Ansichten
0 / 15 Flurkartenauszug
0 / 16 Lageplan
0 / 17 Lageplan - Baumbestand

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Wird eine Befreiung für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse + Staffel erteilt?
 - Ja. Die planungsrechtliche Befreiung unter Punkt 4.1 wird erteilt.
Die Zulassung ist an dieser Stelle insbesondere städtebaulich vertretbar. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht hier dem Gedanken der Stärkung der Magistralen.
2. Wird eine Befreiung für das Überschreiten der südlichen und nördlichen Baugrenze um 1,50 m durch die Balkone erteilt?
 - Für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze um 1,50 m ist keine Befreiung erforderlich; der Sachverhalt bedarf einer Ermessensentscheidung. Gemäß § 23 BauNVO 1990 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß zugelassen werden. In diesem Einzelfall wird dem Vortreten von Balkonen im Bereich der nördlichen Baugrenze zugestimmt. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.
 - Die planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um 1,50 m durch die Balkone (Punkt 5.1) wird nicht erteilt. Sofern die Balkone in ihren Abmessungen soweit reduziert werden, dass sie gemäß § 6 Abs. 6 HBauO privilegiert sind, wird ihrem Vortreten im Bereich der südlichen Baugrenze bereits zugestimmt. Eine Überschreitung ist dann städtebaulich vertretbar.
3. Kann die erforderliche Kinderspielfläche von 380 qm um 230 qm auf 150 qm reduziert werden?
 - Nein. Die bauordnungsrechtliche Abweichung unter Punkt 6.1 wird nicht erteilt.
Die Anforderungen an Kinderspielflächen gem. § 10 HBauO sind vollumfänglich zu erfüllen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 4.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss, von 2 Vollgeschossen auf 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 5.1. für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um 1,50 m durch die Balkone
6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
 - 6.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Kinderspielfläche von 380 qm um 230 qm auf 150 qm; gem. § 10 HBauO

7. Bauordnungsrechtliche Anforderungen

- 7.1. Die Abstandsflächen gem. § 6 HBauO sind einzuhalten. Bei der Berechnung ist die Oberkante des Handlaufs der Geländer im Staffelgeschoss zu berücksichtigen. Die Abstandsflächen bleiben dem Bauantrag vorbehalten.
- 7.2. Für die betroffenen Grundstücke gilt die Festsetzung Mischgebiet. Diese Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einhaltung der Anforderungen an die planungsrechtliche Festlegung des Mischgebiets ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. An der Frohmestraße soll der Gewerbeanteil gestärkt werden. Hierfür müssen die EG-Flächen in der geplanten Bebauung als Gewerbeflächen vorgesehen werden.

8. Planungsrechtliche Anforderungen

- 8.1. Die Attika sollte hochgezogen werden, um das Staffelgeschoss etwas zurückhaltender zu gestalten.
- 8.2. Alle Geländer sollten als Stabgeländer ausgeführt werden.
- 8.3. Die Tiefgaragenzufahrt sollte nicht direkt an der Landschaftsachse angeordnet werden, wie bislang geplant.
- 8.4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen gem. Punkt 2 zu § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 84 (im Hinblick auf seine Grundrissgestaltung, bzw. sonstige erforderliche konstruktive Maßnahmen) einzuhalten sind. Die Einhaltung der Vorschriften des § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 84 wird im Genehmigungsverfahren geprüft.

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

Anlagen zum Bescheid

Anlage 1 - Wegerechtliche Auflagen und Hinweise

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage 1 zum Bescheid

WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Nach derzeitigem Stand der Technik soll ein Grundstück jeweils über eine Überfahrt i.S.v. § 18 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) erschlossen werden.

Für ein Wohngrundstück ist eine Überfahrt richtlinienkonform in einer Breite von 3,00 m zulässig (ReStra).

Da die Anzahl an Überfahrten mit Rücksichtnahme auf andere Verkehrsteilnehmer möglichst gering zu halten ist, sind rückwärtige Grundstücke über eine gemeinsame Zufahrt mit dem anliegenden Grundstück zu erschließen.

Die Frohmestraße befindet sich im Netz der Hauptverkehrsstraßen im Bezirk Eimsbüttel. Für die Erlaubnis einer Überfahrt i.S.v. § 18 HWG, hier für die Zufahrt zur Tiefgarage, ist das Einvernehmen mit der Fachbehörde BWVI/VE 3 erforderlich.

Weiterhin ist bei der Zufahrt zu einer Tiefgarage, gemäß §§ 4,5 GarVO zu beachten, dass zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mindestens 3,00 m Länge vorhanden sein müssen. Damit soll die Sicht auf die Verkehrsfläche gewährleistet werden (Schaffung von Sichtdreiecken), um sicher und ohne Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer aus der Garage fahren zu können. Die Sichtdreiecke sind frei von Hindernissen, die höher als 0,80 m sind frei zu halten.

Die geplante Überfahrt i.S.v. § 18 HWG ist beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu beantragen (mr@eimsbuettel.hamburg.de). Bestandteil des Antrages wird ein verkehrstechnischer Lageplan M 1:250 mit der Darstellung der geplanten Überfahrt in ihrer genauen Lage und Breite.

Die Herrichtung der Überfahrt erfolgt nach Maßgabe der Wegeunterhaltung, auf Kosten und zu Lasten des Antragstellers. Die Erlaubnis i.S.v. § 18 HWG wird nach Herstellung und Abnahme der Überfahrt durch die Wegeunterhaltung erteilt.

Überfahrten, die im Zuge der geänderten Nutzung des Grundstücks nicht mehr benötigt werden, sind auf Kosten und zu Lasten des Antragstellers zurückzubauen.

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: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH