



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Stellingen

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung-
Stellingen@eimsbuettel.hamburg.de

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

GZ.: E/WBZ2/02477/2015
Hamburg, den 26. Juli 2016

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 09.10.2015

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 318-122
Flurstück 10393 in der Gemarkung: Niendorf

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Niendorf 73

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

MK, I zwingend, g
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom
19.12.1986

- die beigefügten Vorlagen Nummer

11 / 10 Lageplan Abstand
11 / 11 Baukörper Höhen

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Muss die im B-Plan vorgesehene Durchfahrt so entsprechend umgesetzt werden?**

Es wird keine Notwendigkeit gesehen, die im Bebauungsplan vorgesehene Durchfahrt herzustellen.

2. **Ist das Verfahren ggf. im Sinne des § 61 HBauO einzureichen oder muss das Verfahren mit Konzentrationswirkung (§62 HBauO) gewählt werden?**

Gemäß § 61 Abs. 1 HBauO kann das vereinfachte Genehmigungsverfahren für überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden mit sonstigen Nutzungseinheiten bis insgesamt 400 m² durchgeführt werden.
Die eingereichte Planung fällt hierunter.

3. **Sind die im Lageplan (Bauvorlage 11/10) dargestellten Überschreitungen der Baugrenzen genehmigungsfähig?**

Für das Überschreiten der südlichen Baugrenze wird die beantragte planungsrechtliche Befreiung erteilt, siehe hierzu auch Punkt 6.2.
Die geplanten westlichen Balkone können als untergeordnete Bauteile beurteilt werden, somit ist für das Überschreiten der westlichen Baugrenze durch diese keine planungsrechtliche Befreiung notwendig. Da es sich hier um direkt anwendbares Recht handelt.

4. **Sind Wohnungen zulässig?**

Ja, nach § 2 Gesetz über den Bebauungsplan Niendorf 73 sind Wohnungen im Kerngebiet oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig. Eine Arztpraxis oder Ähnl. im EG ist ebenfalls möglich. Die beantragte planungsrechtliche Befreiung hierfür ist nicht mehr notwendig.

5. **Ist ein Unterschreiten der nordöstlichen Abstandsfläche möglich?**

Auf Grund von § 6 Abs. 8 HBauO ist ein Unterschreiten der Abstandsfläche möglich. Die bauordnungsrechtliche Abweichung entfällt hierfür.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Niendorf 73 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse auf insgesamt 3 Vollgeschosse.

Bedingung

Ein Drittel der Wohnungen sind öffentlich gefördert zu errichten. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Die Gestaltung der Fassaden (Materialität und Farbwahl) ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

- 6.2. von den Festsetzungen den Bebauungsplans Niendorf 73 für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um 4,75 m auf einer Länge von 12,0 m durch das Gebäude und durch den Balkon um weitere 1,50 m auf einer Länge von 4,0 m.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse