



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung Region Süd -WBZ 21-

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 - ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00707/2020
Hamburg, den 19. August 2020

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 24.03.2020

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 304-016
Flurstück 0795

Abbruch des Bestandes (Gewerbefhof) und Errichtung eines mehrgeschossigen Bürogebäudes mit Hotelnutzung

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 Durchführungsplan 401

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

- G 2g -
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd

mit den Festsetzungen: nach § 172 BauGB

- die beigelegten Vorlagen Nummer

199 / 27 Lageplan, M 1:500

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Darf die ausgewiesene Straßenfläche im Durchführungsplan D401 überbaut werden?**

Nein, die ausgewiesene Straßenfläche im Durchführungsplan D401 darf nicht überbaut werden.

Siehe nicht erteilte planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 5.6 und die Begründung

2. **Ist eine Blockschließung außerhalb der vorhandenen Baulinie genehmigungsfähig?**

Nein, eine Blockschließung außerhalb der vorhandenen Baulinien ist nicht genehmigungsfähig.

Siehe nicht erteilte planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 5.5 und die Begründung

3. **Ist die Überschreitung der Baulinie genehmigungsfähig?**

Nein, die Überschreitung der Baulinien ist nicht genehmigungsfähig.

Siehe nicht erteilte planungsrechtliche Befreiungen unter Ziffer 5.2 – 5.4 und die Begründung

4. **Ist die Überschreitung der Geschossigkeit genehmigungsfähig.**

Nein, die Überschreitung der Geschossigkeit ist nicht genehmigungsfähig?

Siehe nicht erteilte planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 5.1 und die Begründung

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 Zahl der Vollgeschosse von zulässig 2 Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse und - teilweise - 1 Staffelgeschoss durch die Errichtung des Bürogebäudes mit Hotelnutzung (§ 11 BPVO)
- 5.2. für die Überschreitung der vorderen Baulinie um 1 m durch die Errichtung des Hotels (§ 13 Abs. 1 BPVO)
- 5.3. für die Überschreitung der vorderen Baulinie um bis zu 7,50 m durch die Errichtung des Bürogebäudes im rückwärtigen Bereich (§ 13 Abs. 1 BPVO)
- 5.4. für die Überschreitung der seitlichen Baulinien um 3 m durch die Errichtung des Hotels (§ 13 Abs. 4 BPVO)
- 5.5. für das Abweichen von der Baulinie durch die Errichtung eines 4-geschossigen Hotels auf nicht überbaubarer Fläche (§ 13 BPVO i.V.m. § 34 BauGB)
- 5.6. für die Überbauung der ausgewiesenen Straßenfläche durch das Hotel (§ 9 BauGB i.V.m. D401)

Begründung zu Ziffer 5.1 – 5.6:

Die Befreiungen sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung. Zu den Grundzügen der Planung gehören solche Festsetzungen, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans berühren, also in dem Fall das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Baudichte (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche).

Weder erfordern die Gründe des Allgemeinwohls die Zulassung der Befreiungen, noch führt die Durchführung des Bebauungsplans zu einer unzumutbaren Härte. Die erforderlichen Befreiungen zur Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sind insgesamt nicht städtebaulich vertretbar. Durch die Vielzahl an entwurfsbedingter Befreiungen zur Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse und Baulinien wird nicht nur eine Randkorrektur, sondern eine umfassende Änderung der Planung vorgenommen, die – bezogen auf das Vorhabengrundstück – an Planersatz grenzt.

Ziel des Plangebers war es u.a. durch die neu festgesetzte Erholungsfläche einen Schutz der Schule zum Geschäftsgebiet zu schaffen. Ein doppelt so hohes Gebäude auf dem Vorhabengrundstück würde zu einer hohen Verschattung der Erholungsfläche führen und diese in ihrer Qualität deutlich mindern. Weiterhin wurde bewusst ein deutlicher Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt, um Konflikte zwischen den unterschiedlichen Baugebieten zu verhindern. Unterstützt wird dieses Planungsziel durch die Baukörperausweisung mit Baulinien und einer max. Bebauungstiefe von 12,0m.

Nachbarliche Interessen oder öffentliche Belange wären insoweit berührt, dass infolge der (mehr als) Verdopplung der geplanten Geschossfläche mit einem deutlichen Anwachsen der Verkehre zu rechnen wäre, die den Pinneberger Weg (Sackgasse) zusätzlich belasten und ggf. Straßenbauarbeiten erforderlich machen würden.

Analog zu § 34 BauGB fügt sich das Vorhaben nicht nach dem Maß und der Lage auf dem Grundstück in die nähere Umgebung ein. Damit ist bereits der Weg der Befreiungsentscheidung nicht eröffnet.

Hinweise

- Eine Hotel-/Büronutzung an dieser Stelle und in der hier geplanten Größenordnung wird nicht befördert. Der Bezirk hat im Mai 2018 in dem Dokument „Eimsbüttel 2040: Zukunft. Lebenswert. Gestalten“ seine Ziele bezüglich des kleinteiligen Gewerbes wie folgt formuliert: *„Um Verkehre zu vermeiden, ist eine gemischte Stadt von besonderer Bedeutung. Im Bezirk Eimsbüttel ist diese Struktur mit den Gewerbeschwerpunkten angelegt. Nicht das Logistikgewerbe, sondern neben den großen Unternehmen, ist das kleinteilige Gewerbe mit Handwerksbetrieben und Dienstleistungen von besonderem Wert, um die Stadt der kurzen Wege zu sichern.“* Damit wird unterstrichen, dass der bestehende Gewerbehof Pinneberger Weg 22/24 durchaus den planerischen Zielen des Plangebers und der Politik entspricht. Das beantragte Vorhaben steht diesen städtebaulichen Zielen entgegen und würde zum weiteren Rückgang der seit Jahrzehnten und weiterhin erwünschten kleinteiligen Gewerbestruktur beitragen.
- Der Erhalt eines kleinteiligen Gewerbeareals am Pinneberger Weg 22/24 ist unter der Prämisse „Wohnen und Arbeiten im Quartier“ zu begrüßen und zu unterstützen.
- 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 4 und 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH