



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung 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/WBZ2/03270/2020

Hamburg, den 18. Februar 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
13.11.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

305-011
1835 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Neubau 6 Wohnungen + 2 Läden

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).

Grundlage der Entscheidung



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 sind

- der Baustufenplan Eimsbüttel / Hoheluft-West
mit den Festsetzungen: W 3 g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die Erhaltungsverordnungen Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird für die geplante Neubebauung auf dem Flurstück 1833 nach dem Abriss der Garagenanlage die planungsrechtliche Genehmigung zum Bau von 6 Wohnungen und 2 Ladenflächen mit insgesamt 4 Vollgeschossen in Aussicht gestellt?**
Nein, siehe Begründung der planungsrechtlichen Befreiung unter Ziffer 5.1.
2. **Wird für die geplante Neubebauung auf dem Flurstücke 1833 nach dem Abriss der Garagenanlage die planungsrechtliche Genehmigung zum Bau von 6 Wohnungen und 2 Ladenflächen mit einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in Aussicht gestellt?**
Nein, siehe Begründung der planungsrechtlichen Befreiung unter Ziffer 5.2.
3. **Wird für die geplante Neubebauung auf dem Flurstück 1833 nach dem Abriss der Garagenanlage die planungsrechtliche Genehmigung zum Bau von 6 Wohnungen und 2 Ladenflächen mit einer Grenzbebauung zum Flurstück 765 bei Vorlage einer nachbarlichen Zustimmung und Baulastsicherung in Aussicht gestellt?**
Nein, siehe Begründung der planungsrechtlichen Befreiung unter Ziffer
4. **Wird für die geplante Neubebauung auf dem Flurstück 1833 nach dem Abriss der Garagenanlage die planungsrechtliche Genehmigung zum Bau von 6 Wohnungen und 2 Ladenflächen mit einer Überlagerung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück in Aussicht gestellt?**
Nein, siehe Begründung der bauordnungsrechtlichen Abweichungen unter Ziffer 6.1, 6.2, 6.3 und 6.4.

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 zulässigen 3 Vollgeschoss um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, da öffentliche Belange (Hier Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen) entgegenstehen.

- 5.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 5/10 um 1,06/10 auf 6,06/10

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, da öffentliche Belange (Hier Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen) entgegenstehen.

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

- 6.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Das Bestandsgebäude füllt das Grundstück mit seinen Abstandsflächen schon so weit aus, dass ein weiteres Gebäude nicht errichtet werden kann. Die Schutzziele dieser Norm Zugang von Licht, Luft und Sonne sowie Sozialabstand werden durch diese Planung verletzt.

- 6.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 5,08 m um 1,08 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Das Bestandsgebäude füllt das Grundstück mit seinen Abstandsflächen schon so weit aus, dass ein weiteres Gebäude nicht errichtet werden kann. Die Schutzziele dieser Norm Zugang von Licht, Luft und Sonne sowie Sozialabstand werden durch diese Planung verletzt.

- 6.3. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um 5,0 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Das Bestandsgebäude füllt das Grundstück mit seinen Abstandsflächen schon so weit aus, dass ein weiteres Gebäude nicht errichtet werden kann. Die Schutzziele dieser Norm Zugang von Licht, Luft und Sonne sowie Sozialabstand werden durch diese Planung verletzt.

- 6.4. für das Errichten eines Gebäudes in den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes (§ 6 Abs.1 S.1 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Das Bestandsgebäude füllt das Grundstück mit seinen Abstandsflächen schon so weit aus, dass ein weiteres Gebäude nicht errichtet werden kann. Die Schutzziele dieser Norm Zugang von Licht, Luft und Sonne sowie Sozialabstand werden durch diese Planung verletzt.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH