



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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: E/WBZ2/01682/2019

Hamburg, den 4. November 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 11.07.2019

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 313-005
Flurstück 486 in der Gemarkung: Harvestehude

Ersatz eines Wohn- und Geschäftshauses durch ein größeres Wohnhaus mit Gewerbeeinheiten im EG

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 Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum

mit den Festsetzungen:

- M 4 g -

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

- / 7 Lageplan, M 1:500, Stand 08.07.2019

- / 20 Lageplan mit Abstandsflächen, M 1:200, Stand 29.07.2019

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist ein Neubau mit 7 Geschossen plus Staffelgeschoss mit Flachdach auf diesem Grundstück genehmigungsfähig?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiungen Ziffer 7.1.

An der Straße Grindelberg treten Straßenlärmpegel auf, die deutlich oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tagsüber/nachts liegen. Da das Bauvorhaben das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung deutlich überschreitet und sich damit auch die potenziellen Lärmbetroffenheit erhöht, sind einige grundsätzliche Anforderungen an den Lärmschutz zu berücksichtigen:

- Einseitig zur Straße ausgerichtete Wohnungen sind zu vermeiden.
- Pro Wohnung muss mindestens ein Schlafzimmer zur Hofseite ausgerichtet sein.
- Zur Straße ausgerichtete Schlafzimmer und Außenwohnbereiche sollten durch einen verglasten Vorbau (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia) geschützt werden.

2. **Kann auf einen Grenzabstand zu den seitlichen Nachbarn von mehr als 2,50m bei den gartenseitigen Erkeren verzichtet werden?**

Nein, siehe bauordnungsrechtliche Abweichung unter Ziffer 9.3. und 9.4.

Ggf. ist eine geringere Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen möglich, wenn die Schutzziele der Abstandsflächenregelung (Licht, Luft, Sonne und Sozialabstand) erreicht werden und keine berechtigten Nachbareinwände vorgebracht werden. Alternativ könnte der gartenseitige Erker in seiner Höhe reduziert werden.

3. **Dürfen links und rechts neben dem Erker, direkt an der Grundstücksgrenze auf der Gartenseite Balkone angeordnet werden?**

Nein, siehe bauordnungsrechtliche Abweichung unter Ziffer 9.1. und 9.2.

4. **Darf in der seitlichen Erkerwand (zur Grundstücksgrenze ausgerichtet) eine Öffnung (Balkontür) oder ggf. auch mehrere Fenster angeordnet werden?**

Ja, die folgenden Vorgaben sind einzuhalten. Grundsätzlich müssen Gebäudeabschlusswände, die einen Abstand von weniger als 2,50m gegenüber Grundstücksgrenzen aufweisen, als Brandwände ausgeführt werden (§ 28 Abs. 2 HBauO). Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig (§ 28 Abs. 8 HBauO). Müssen Gebäude, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden,

so muss der Abstand dieser wand von der inneren Ecke mindestens 5m betragen; das gilt nicht, wenn mindestens eine Außenwand auf 5m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nicht brennbaren Baustoffen ausgebildet ist (§ 28 Abs. 6 HBauO).

5. **Können Abstellräume mit einer maximalen Größe von 4m² je Wohnung ausgeführt werden? Die Mikro- Apartments erhalten je 2m² Abstellfläche.**

Nein, siehe bauordnungsrechtliche Abweichung unter Ziffer 9.5.

6. **Es sind 13 Wohnungen und 12 Mikro- Apartments geplant. die Spielplatzfläche hinten auf dem Grundstück soll 150m² betragen. Kann auf eine größere Spielplatzfläche gemäß § 10 HBauO verzichtet werden?**

Nein, siehe bauordnungsrechtliche Abweichung unter Ziffer 9.6.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 7.1. **für die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von ausgewiesenen 4 Vollgeschossen um 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss auf 7 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (§11 BPVO)**

Bedingung

- Vor Einreichung eines entsprechenden Bauantrages ist die Kubatur und die Gestaltung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de) abzustimmen.
- Einseitig zur Straße ausgerichtete Wohnungen sind zu vermeiden.
- Pro Wohnung muss mindestens ein Schlafzimmer zur Hofseite ausgerichtet sein.
- Zur Straße ausgerichtete Schlafzimmer und Außenwohnbereiche sollten durch einen verglasten Vorbau (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia) geschützt werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 8.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche durch das oberirdische Gebäude, die Tiefgarage und befestigte Flächen (GRZ II) um 0,38 auf 0,88 (§ 11 BPVO)

Begründung

Eine Befreiung ist lediglich zur Kappungsgrenze (siehe auch BPD 07/2016 - Altes Planrecht, Seite 24) von 0,8 städtebaulich vertretbar, wenn alle flachgedeckten Bauteile begrünt werden.

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen
- 9.1. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50m um 2,50m durch die Balkonanlage an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Flurstück 679 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Balkonanlagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

- 9.2. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50m um 2,50m durch die Balkonanlage an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Flurstück 487 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Balkonanlagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

- 9.3. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 9,15m um 6,65m durch den gartenseitigen Gebäudeteil und Balkone zum Nachbargrundstück Flurstück 679 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Der 7-geschossige gartenseitige Gebäudeteil und die Balkone halten lediglich den Mindestabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein. Aufgrund der Höhe, der geplanten Balkone und Öffnungen ist von einer erhöhten Einsichtnahme auf die Nachbargrundstücke auszugehen. Die Schutzziele der Abstandsflächenregelung Licht, Luft, Sonne und Sozialabstand werden nicht eingehalten. Bei Gleichstellung der angrenzenden Grundstücke in Bezug auf eine mögliche zukünftige Bebauung würden lediglich 5 m Abstand zu den Gebäuden eingehalten. Die geplante Gebäudeteile sind rücksichtslos gegenüber den Nachbargrundstücken, da keine gesunden Wohnverhältnisse dargestellt werden.

- 9.4. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 9,15m um 6,65m durch den gartenseitigen Gebäudeteil und Balkone zum Nachbargrundstück Flurstück 487 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Der 7-geschossige gartenseitige Gebäudeteil und die Balkone halten lediglich den Mindestabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein. Aufgrund der Höhe, der geplanten Balkone und Öffnungen ist von einer erhöhten Einsichtnahme auf die Nachbargrundstücke auszugehen. Die Schutzziele der Abstandsflächenregelung Licht, Luft, Sonne und Sozialabstand werden nicht eingehalten. Bei Gleichstellung der angrenzenden Grundstücke in Bezug auf eine mögliche zukünftige Bebauung würden lediglich 5 m Abstand zu den Gebäuden eingehalten. Die geplante Gebäudeteile sind rücksichtslos gegenüber den Nachbargrundstücken, da keine gesunden Wohnverhältnisse dargestellt werden.

- 9.5. für den Verzicht für jede Wohnung einen Abstellraum von mindestens 6m² herzustellen (§ 45 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Die geplanten Wohnungsgrößen (mind. 33m²)

entsprechen nicht den Kennzeichen einer flächenoptimierten Mikrowohnung (siehe auch FAQ zu § 45 HBauO).

- 9.6. für den Verzicht die erforderlichen Kinderspielflächen von 250m² auf dem Grundstück herzustellen. Hier für das Herstellen von 150m² Kinderspielflächen (§ 10 Abs. 1 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Die geplanten Wohnungsgrößen (mind. 33m²) entsprechen nicht den Kennzeichen einer flächenoptimierten Mikrowohnung (siehe auch FAQ zu § 45 HBauO). Es handelt sich um einen Neubau. Die erforderlichen Kinderspielflächen sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH