



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

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

GZ.: E/WBZ2/01407/2016
Hamburg, den 19. September 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.06.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

321-037
3012 und 3165 in der Gemarkung: Stellingen

Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, 2- oder 3-geschossig und Staffel mit 14 bzw. 18 Wohneinheiten

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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Stellingen-Langenfelde

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

- M 2 o -
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung



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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Neubebauung (Variante 2) des Grundstücks mit zwei Baukörpern und einer GRZ von 0,54 - zwei-geschossig mit Staffelgeschoss städtebaulich vertretbar?**

Nein. Diese Variante mit Überschreitung der bebaubaren Fläche um 2,4/10 ist nicht genehmigungsfähig, zur Begründung wird auch auf den entsprechenden Befreiungstatbestand verwiesen. Es wird wenig Raum für die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. § 10 HBauO - Kinderspielflächen) gesehen.

2. **Ist eine Neubebauung (Variante 3) des Grundstücks mit zwei Baukörpern und einer GRZ von 0,46 - drei- und 2-geschossig mit Staffelgeschoss städtebaulich vertretbar?**

Nein. Auch bei dieser geplanten Bebauung mit Überschreitung der bebaubaren Fläche um 1,6/10 wird wenig Raum für die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen gesehen. Zur weiteren Begründung wird auf den entsprechenden Befreiungstatbestand verwiesen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um **1 auf 3** Vollgeschosse in der Variante 3 mit dem Baukörper an der Straßenseite (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplanes).

Begründung

Die Überschreitung um (mindestens) ein Vollgeschoss fügt sich städtebaulich ein, weil auf dem "Nachbargrundstück" Randstraße 77 - ALDI eine 4-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss genehmigt wurde. Dabei bleibt jedoch ein hinterer Baukörper unberücksichtigt.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB **nicht** erteilt
 - 4.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche nach der Baustufentafel um 2,4/10 auf 5,4/10 für die Variante 2 in der Baustufe -M 2 o- (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplanes).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere wirkt die geplante Bebauung zu massiv und fügt sich städtebaulich nicht ein. Wohnfolgeeinrichtungen gem. § 10 HBauO sind kaum herstellbar.

- 4.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche nach der Baustufentafel um 1,6/10 auf 4,6/10 für die Variante 3 in der Baustufe -M 2 o- (§ 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplanes).

Begründung

Die Befreiung ist ebenfalls nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere wirkt auch diese geplante Bebauung zu massiv und fügt sich städtebaulich nicht ein. Auch hier scheinen Wohnfolgeeinrichtungen gem. § 10 HBauO kaum herstellbar.

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse