



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 21

Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 427 905 487
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###
E-Mail wbz21@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W/WBZ/15177/2018

Hamburg, den 14. Februar 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
07.11.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

501-017
495, 496 in der Gemarkung: Eilbek

Abbruch der Bestandsgebäude, Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage (ca. 9 WE)

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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Durchführungsplan 289

mit den Festsetzungen: W 3 g, Bautiefe 12 m, Baulinien
L 1 g

in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die Erhaltungsverordnung - Entwurf Soziale Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Eilbek
- die beigefügten Vorlagen Nummer

12 / 3 Flurkartenauszug
12 / 5 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist für das Flurstück 496 eine Befreiung von der Festsetzung auf 1 Geschoss aus dem Durchführungsplan Eilbek D 289 zugunsten eines Neubaus mit 4 Vollgeschossen und Staffelgeschoss genehmigungsfähig?**

Nein. Eine Befreiung auf 4 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss wird nicht erteilt. Siehe Punkt 8.1.

Eine Befreiung auf 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss ist vorstellbar unter der Bedingung, dass im Erdgeschoss nicht störendes Gewerbe oder Ladennutzung vorgesehen ist.

2. **Ist für das Flurstück 496 eine Befreiung von der Festsetzung der Nutzung als Laden aus dem Durchführungsplan Eilbek D 289 zugunsten einer Nutzungsänderung in reines Wohnen genehmigungsfähig?**

Eine Befreiung zu Gunsten von Wohnen ist ab dem 1. Obergeschoss möglich. Siehe Punkt 7.1.

Das Erdgeschoss ist als nicht störendes Gewerbe oder Ladennutzung auszubilden.

3. **Ist der Baukörper in der dargestellten Kubatur genehmigungsfähig?**

Der Baukörper ist in der dargestellten Kubatur nicht genehmigungsfähig. Eine Befreiung auf 4 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss wird nicht erteilt. Siehe Punkt 8.1. Im Sinne eines einheitlichen Straßenbildes sollte die Geschossigkeit der angrenzenden Nachbarn aufgenommen werden. Insbesondere zum Grundstück Papenstraße 58 sollte ein harmonischer Übergang gefunden werden.

4. **Ist die im Lageplan dargestellte Aufstellfläche für die Feuerwehr genehmigungsfähig?**

Feuerwehraufstellflächen sind auf Privatgrund nachzuweisen.

Die vorhandene Überfahrt in der Papenstraße ist für eine eventuelle Tiefgarage oder als Überfahrt für die Feuerwehr zu nutzen.

5. **Ist ein Abbruch des viergeschossigen Bestandswohnhauses auf dem Flurstück 495 genehmigungsfähig?**

für die Beseitigung (Abriss) von baulichen Anlagen ist gem. § 61 HBauO i.V. mit der Anlage 2 III der HBauO ein Antrag zu stellen.

Bei der Beseitigung von Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 wird die sichere Abbruchfolge bauaufsichtlich geprüft. Sofern Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 an das zu beseitigende Gebäude angrenzen, ist deren Standsicherheit ebenfalls bauaufsichtlich zu prüfen (§ 68 HBauO)

6. **Ist ein Abbruch der eingeschossigen Gewerbefläche auf dem Flurstück 496 genehmigungsfähig?**

für die Beseitigung (Abriss) von baulichen Anlagen ist gem. § 61 HBauO i.V. mit der Anlage 2 III der HBauO ein Antrag zu stellen.

Bei der Beseitigung von Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 wird die sichere Abbruchfolge bauaufsichtlich geprüft. Sofern Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 an das zu beseitigende Gebäude angrenzen, ist deren Standsicherheit ebenfalls bauaufsichtlich zu prüfen (§ 68 HBauO)

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 7.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf ausgewiesener Ladenfläche zu Gunsten von Wohnen (Flurstück 496) § 10 Abs. 4 BPVO)

Bedingung

die planungsrechtliche Befreiung wird oberhalb des Erdgeschosses erteilt unter der Bedingung, dass im Erdgeschoss eine nicht störende gewerbliche Nutzung erfolgt.

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 Zahl der Vollgeschosse von 1 um 3 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse + Staffel auf dem Flurstück 496 (Papenstraße 62) und um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse + Staffel für das Flurstück 495 (Papenstraße 60).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Eine Überschreitung der ausgewiesenen Zahl der Vollgeschosse ist städtebaulich nicht vertretbar. Im Bereich der Papenstraße 62 (Flurstück 196) ist die Erteilung einer Befreiung auf 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss denkbar, wenn das gesamte Erdgeschoss einer Ladennutzung oder nicht störendem Gewerbe dient.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH