



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/WBZ2/01107/2020
Hamburg, den 14. Juli 2020

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
05.05.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

301-004
1204 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Realisierung von 2 Garagenbauwerken mit Stellplätzen für jeweils 3 PKW und 2 PKW (Baukörper A und B)

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 Eimsbüttel / Hoheluft-West

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W 4 g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

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

- die beigelegten Vorlagen Nummer

29 / 4 Lageplan Neubau, Stand 27.04.2020, M. 1:200

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die zwei Garagenbauwerke, wie dargestellt, als privilegierte Garagen im Sinne des § 6 HBauO ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen des Neubaus auf Flurstück 1235 genehmigungsfähig?**

Die zwei Garagenbauwerke sind als privilegierte Garagen im Sinne des § 6 HBauO genehmigungsfähig, es handelt sich hier um zwei eingeschossige Garagenbauwerke mit insgesamt 5 Garagen ohne Aufenthaltsräume, deren Länge auf dem gesamten Grundstück zusammen 15,0 m nicht überschreitet (§6 Abs. 7 HBauO).

2. **Sind die zwei Garagenbauwerke mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 73 m² unter Berücksichtigung der GRZ I von 0,5 genehmigungsfähig und wird eine GRZ II von 0,8 zugelassen?**

Eine GRZ I von 0,5 und eine weitere Überschreitung der GRZ II durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ II von höchstens 0,8 ist genehmigungsfähig.

3. **In den Plänen ist zusätzlich eine Fläche D mit ca. 16 m² dargestellt. Diese Fläche wird als Grünfläche angelegt. Wäre eine zusätzliche Versiegelung dieser Fläche, um hier befestigte Fahrradstellplätze zu errichten, genehmigungsfähig? Die GRZ II würde sich dadurch um 0,04 erhöhen.**

Die Überschreitung der GRZ II durch die Herstellung eines Fahrradstellplatzes um weitere 0,04 ist unter der Bedingung genehmigungsfähig, dass der Stellplatz als auch die Garagenzufahrt aus wasserdurchlässigem Pflaster, sowie die Garagendächer als Gründächer hergestellt werden.

4. **Kann eine spätere Aufstockung der Garagenbauwerke um 1 Geschoss für Wohn- oder Gewerbenutzung in Aussicht gestellt werden?**

Eine spätere Aufstockung der Garagen um 1 Geschoss für Wohn- oder Gewerbenutzung ist nicht genehmigungsfähig. Diese Hauptnutzung fügt sich in Bezug auf die Lage auf dem Grundstück nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein. Der Baublock ist im rückwärtigen Bereich lediglich durch Gärten und Garagenanlagen geprägt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 5.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,04 auf 8,04 (§ 11 BPVO).

Begründung

siehe Ziffer 3.

6. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung „Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd“ nach §172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 17.04.2018. Städtebauliches Ziel der Verordnung ist es, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehalts bei Anträgen auf Rückbau, baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude zu sichern.

Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme. Es handelt sich um die Wiedererrichtung von 2 Garagenbauwerken, die in ähnlicher Form bereits im Bestand vorhanden sind und abgerissen werden.

Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist nicht gefährdet. Der Antrag läuft den Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung nicht entgegen. Eine Genehmigung nach §173 kann erteilt werden.

Eine spätere Wohn- oder Gewerbenutzung kann **nicht** in Aussicht gestellt werden. Im Blockinnenbereich befinden sich lediglich Gärten und Garagen. Ein Wohn- oder Gewerbenutzung im rückwärtigen Bereich hätte eine städtebaulich unerwünschte Vorbildwirkung.

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

Transparenz in HH

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; Sonstige bauliche Anlage

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 0 Vollgeschosse

Transparenz in HH