



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 - ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00779/2019
Hamburg, den 10. Mai 2019

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 28.03.2019

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 304-002
Flurstücke 1672, 3217 in der Gemarkung: Stellingen

Aufstockung des Bestandsgebäudes um 3 Vollgeschosse (Ferienwohnungen)

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 Bebauungsplan Eimsbüttel 27

mit den Festsetzungen: vorne MK VII g,
rückwärtig MK IV g
GF 11000m²
GR 2800m²
Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 10 Systemschnitt, Lageplan Abstand

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Aufstockung des rückwärtigen Gebäudes um drei Vollgeschosse mit Ferienwohnungen auf den Flurstücken 1672 und 3217 der Gemarkung Stellingen bauplanungsrechtlich zulässig?**

Grundsätzlich widerspricht die geplante Art der Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zur geplanten Geschossigkeit siehe Befreiung 8.1

2. **Wird die beantragte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für das Überschreiten der festgesetzten GF im Bebauungsplan Eimsbüttel 27 von maximal 11.000m² auf 13.923m² erteilt?**

Nein, die Befreiung für das Überschreiten der festgesetzten Geschossfläche wird nicht erteilt. Siehe Befreiung 8.5

3. **Wird die beantragte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für das Überschreiten der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan Eimsbüttel 27 um drei Vollgeschosse, von vier auf sieben Vollgeschosse erteilt?**

Nein, die Befreiung für das Überschreiten der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um drei Vollgeschosse wird nicht erteilt. Siehe Befreiung 8.1

4. **Wird die beantragte Abweichung nach § 69 Abs. 1 HBauO für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen durch die Neuplanung in südlicher sowie süd-westlicher Richtung, wie im Lageplan dargestellt, erteilt?**

Siehe Abweichung 9.2

5. **Wird die beantragte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan Eimsbüttel 27 durch die Neuplanung, wie im Lageplan dargestellt, erteilt?**

Nein, die Befreiung für das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen wird nicht erteilt. Siehe Befreiungen 8.2 und 8.3

6. **Wird die beantragte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan Eimsbüttel 27 durch das Bestandsgebäude, wie im Lageplan dargestellt, erteilt?**

Nein, die Befreiung für das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen wird nicht erteilt. Siehe Befreiung 8.4

7. **Wird die beantragte Abweichung nach § 69 Abs. 1 HBauO für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen sowie das Unterschreiten des Mindestgrenzabstandes durch das Bestandsgebäude (wie im Abstandsflächenplan dargestellt) erteilt?**

Siehe Abweichung 9.1

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 8.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse auf insgesamt 7 Vollgeschosse zur Errichtung von Ferienwohnungen (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eimsbüttel27).
- 8.2. für das Überschreiten der südwestlichen Baugrenze um 5,56 m auf einer Breite von 6,82 m zur Errichtung eines neuen Treppenhauses (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eimsbüttel27).
- 8.3. für das Überschreiten der südwestlichen Baugrenze um 2,03 m mit Bauteil A sowie der nordöstlichen Baugrenze um 5,56 m mit einem Treppenhaus des Bestandsgebäudes (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eimsbüttel27).
- 8.4. für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um 4,97 m und der südöstlichen Baugrenze um bis zu 5,24 m zur Errichtung einer Außentreppe (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eimsbüttel27).
- 8.5. für das Überschreiten der zulässigen Geschossfläche um 2923 m² auf 13.923 m² (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eimsbüttel27).

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

- 9.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 9,84 m um 4,07 m im Süden (4821) zur Errichtung der geplanten Aufstockung, für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m im Süden (4821) zur Errichtung einer 3,64 m breiten Außentreppe und für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 9,84 m um 4,78 m im Südwesten (3842) zur Errichtung der geplanten Aufstockung (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 9.2. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 0,53 m durch das Bestandsgebäude A an der westlichen Grundstücksgrenze (§ 6 Abs. 5 HBauO).

- 9.3. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m im Süden (4821) zur Errichtung einer 3,64 m breiten Außentreppe (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Befreiungen unter Ziffer 8.1 und 8.5 werden nicht erteilt. Die Überschreitung ist in ihrem Ausmaß städtebaulich nicht vertretbar. Das Vorhaben bzw. der aufzustockende Baukörper liegt abgerückt von der Magistrale Kieler Straße und trägt in vorliegender Form nicht zur städtebaulich gewünschten Fassung des Straßenraums bei.

Die unlängst fertig gestellten oder im Bau befindlichen Vorhaben auf den südlich angrenzenden Flurstücken, für die planungsrechtlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt wurden, verfügen über maximal 6 Vollgeschosse und tragen zur Fassung des Straßenraums sowie zur Immissionsreduzierung in den rückwärtig gelegenen Bereichen bei.

Die Befreiung unter Ziffer 8.2 wird nicht erteilt. Die Überschreitung ist in ihrem Ausmaß städtebaulich nicht vertretbar. Die Baugrenzen des Bebauungsplans sehen für das VII bzw. X-geschossige Bauteil A eindeutig die Ausbildung eines Baukörpers mit Solitärcharakter vor. Dieser würde durch ein VII-geschossiges Treppenhaus wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Befreiung unter Ziffer 8.3 ist entbehrlich. Sie ist bereits im Bestand vorhanden.

Die Befreiung unter Ziffer 8.4 wird nicht erteilt. Bereits im Bestand gibt es Baugrenzüberschreitungen durch Treppenbauwerke. Eine weitere Überschreitung der Baugrenzen zur Errichtung eines solitären Außentreppenbauwerks ist städtebaulich nicht vertretbar.

Die Abweichungen unter Ziffer 9.1 und 9.3 werden nicht erteilt, da die Aufstockung nicht genehmigungsfähig ist.

Die Abweichung unter Ziffer 9.2. ist entbehrlich. Sie ist bereits im Bestand vorhanden.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH