



# 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 Lokstedt

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung-  
Lokstedt@eimsbuettel.hamburg.de

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

GZ.: E/WBZ2/02912/2016  
Hamburg, den 17. Januar 2017

Verfahren  
Eingang  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
09.11.2016  
###  
318-104  
2749 in der Gemarkung: Niendorf

**Teilung des Flurstückes 2749 in zwei Teile -  
Neubau eines 12-Fam. - Wohnhauses auf dem hinteren Pfeifengrundstücksteil**

### 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 ist bzw. sind

- der Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen  
mit den Festsetzungen: W l o  
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
- die beigefügten Vorlagen Nummer  
10 / 4 Flurkartenauszug

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Besteht die Möglichkeit der Realteilung mit hinten liegendem Pfeifengrundstück?**

Grundsätzlich ist eine Realteilung möglich, die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.

2. **Teilung des vorhandenen Flurstückes 2749 mit circa 1.126,5 m<sup>2</sup> für das vorhandene Haus im vorderen Bereich und ca. 1.086,5 m<sup>2</sup> für das entstehende Pfeifengrundstück?**

Siehe planungsrechtliche Befreiungen 7.2 und 7.3.

3. **Befreiung der Festsetzung des Bebauungsplans für das neu entstehende vordere Grundstück mit dem vorhandenen Haus bei einer Teilung mit neu 1.126,5 m<sup>2</sup>. Mit dem Original-Baukörper beträgt die Ausnutzung 2,69/10 mit dem angebauten Wintergarten beträgt sie 2,85/10?**

Siehe planungsrechtliche Befreiung 7.3.

4. **Befreiung der Festsetzung der Ausnutzung für den geplanten Neubau mit einer Größe von 1.086,5 m<sup>2</sup> und somit eine Ausnutzung von 2,79/10 erlauben?**

Siehe planungsrechtliche Befreiung 7.2. Eine rückwärtige Bebauung ist grundsätzlich vorstellbar, aber nicht in der beantragten Größenordnung.

5. **Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes für den geplanten Neubau bezüglich der 1-geschossigen Bauweise auf 2-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoss?**

Siehe planungsrechtliche Befreiung 7.1.

6. **Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 12 Eigentumswohnungen?**

Die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Flurstück ist planungsrechtlich nicht begrenzt.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

7.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

### **Begründung**

Die planungsrechtliche Befreiung wird nicht erteilt, sie ist städtebaulich nicht vertretbar. Der rückwärtige Bereich ist durch eine eingeschossige Bebauung geprägt, eine zweigeschossige Bebauung ist hier deutlich überdimensioniert.

7.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche des hinteren Flurstücks um 0,79/10 auf 2,79/10

7.3. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche des vorderen Flurstücks um 0,85/10 auf 2,85/10

### **Begründung**

Die planungsrechtlichen Befreiungen 7.2 und 7.3 werden nicht erteilt, das Verhältnis der Grundfläche des Gebäudes zur Grundstücksfläche ist jeweils städtebaulich nicht vertretbar. Bei einer Umplanung sollte sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung orientiert werden.

## **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: 2 Vollgeschosse