



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Kerngebiet -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 - ###

Telefax ###

E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01558/2018

Hamburg, den 2. Januar 2019

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	21.06.2018
Belegenheiten	###
Baublock	316-002
Flurstück	3895 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Neubau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 31 WE und einer Tiefgarage, Abbruch der bestehenden Tiefgarage

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 sind

- der Bebauungsplan Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962



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

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

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 8 Lageplan - Abstandsflächen

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die im Bebauungsplan (Hoheluft von 1969) als Gewerbe-/Spielfläche gekennzeichnete, südlich gelegene Grundstücksteilfläche mit einer Wohnbebauung genehmigungsfähig?**

siehe Befreiung

2. **Ist der Abriss der Bestandstiefgarage genehmigungsfähig, wenn im Rahmen der Neubebauung die als Baulast eingetragene Stellplatzanzahl von 32 Stellplätzen wieder hergestellt wird?**

Ja. Ein Baulastantrag zur Änderung der bestehenden Baulast ist separat zum Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

3. **Kann die geplante Realteilung des Grundstücks mit den zugehörigen Überfahrtsrechten umgesetzt werden?**

Zur Erschließung des hinteren Grundstückes ist eine Baulast notwendig.

4. **Kann das geplante Konzept zu den Feuerwehraufstellflächen an der Gärtnerstraße, sowie auf der südlich gelegenen öffentlichen Fläche, wie im Lageplan (Anlage 8 - FW-Aufstellflächen) dargestellt, umgesetzt werden?**

Nein, sämtliche entstehende Flächenbedarfe (Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellflächen) sind vollständig auf dem Flurstück 5284 nachzuweisen

5. **Ist die geplante geringfügige Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 um 0,11 auf 1,31 genehmigungsfähig?**

Für die Gärtnerstraße 15-19 ist keine GFZ festgesetzt.

6. **Ist die Erschließung einer Tiefgarage für die Wohnbebauung in der dargestellten Form genehmigungsfähig? Die Tiefgarage ist eine Mittelgarage im Sinne der GarVO.**

Eine generelle Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage ist vorstellbar. Die Tiefgarage muss den Anforderungen der GarVO entsprechen. Die Prüfung dessen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 7.1. für das Errichten eines 3-geschossigen Wohnhauses abweichend von der Baugrenzen um ca. bis zu 73,00 m (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

siehe unten

- 7.2. für das Errichten eines Wohngebäudes teilweise auf ausgewiesener Grünfläche / Kinderspielfläche (§ 10 Abs. 2 BauNVO).

Begründung

siehe unten

Begründung / Erläuterung

Für die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Befreiungen unter Ziffer 7.1 und Ziffer 7.2 nicht erteilt.

Der geltende Bebauungsplan setzt im vorderen Grundstücksteil ein Allgemeines Wohngebiet, im hinteren Teil eine ca. 1.000 m² große, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (FHH) fest. Nach der Freiraumbedarfsanalyse (BSU 2012) liegt das Vorhaben in einem hochverdichteten Stadtraum mit einem sehr hohen Bedarf an öffentlichen und einem geringen Anteil an privaten Freiräumen.

Eine Reduktion von planerisch gesicherten Grünflächen bei gleichzeitiger Schaffung neuer, durch das Vorhaben induzierter Freiraumbedarfe, ist im geplanten Umfang nicht vertretbar. Die vorliegende Planung berücksichtigt den Bedarf an Freiräumen nicht ausreichend.

Zudem stellt die vorliegende Planung eine wesentliche Beeinträchtigung für das benachbarte Baudenkmal Hoheluftchaussee 117 dar (Motel, errichtet 1952-56). Die vorliegende Planung auf der ausgewiesenen Grünfläche rückt zu nah an das Baudenkmal heran.

Grundsätzlich ist eine Teilüberbauung der ausgewiesenen Grünflächen mit einem Wohngebäude unter bestimmten Voraussetzungen vorstellbar:

- Die Bebauung darf maximal dreigeschossig sein; auf Staffelgeschosse, Dachterrassen und Dachaufbauten muss verzichtet werden.
- Die Gebäudetiefe ist auf 9 Meter zu reduzieren. Die Tiefe des Gebäudes zur Ostseite ist (damit um ca. 4,50 m) zu reduzieren, um a) mehr Abstand zur Denkmalensembles zu erhalten und b) mehr qualifizierte Freiflächen für Kinderspielplatz und Grünfläche zu erhalten.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind auf eigenem Grund nachzuweisen.
- Sämtliche Folgeeinrichtungen (wie z. B. Kinderspielflächen) und Flächenbedarfe für die Feuerwehrezufahrt oder Feuerwehraufstellflächen) sind auf eigenem Grund (Flurstück 5284) nachzuweisen.

- Der Gebäudekörper ist so anzuordnen, dass angrenzend an die öffentliche Spielplatzfläche im Süden und die Wegeverbindung im Osten eine zusammenhängende, private Grünfläche von mindestens 1.000 m² freigehalten wird.
- Die Dachflächen sind mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht zu begrünen. Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind mit mindestens 60 cm, bei Baumpflanzungen mit mindestens 100 cm durchwurzelbarem Substrat auf einer Fläche von 12 m² zu überdecken und zu begrünen

Ein Anteil von 30% geförderten Mietwohnungen (1. und 2. Förderweg) im Neubau sind wünschenswert.

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: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH