



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07

Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48

E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechperson: ###

Zimmer ###

Telefon ###

GZ.: N/WBZ/04545/2018

Hamburg, den 4. April 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
12.12.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
401-015  
609 in der Gemarkung: Eppendorf

### Neubau einer Anlage zum Parken für 36 Stellplätze

### 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).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00

Do 8:00-16:00

Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3

Tarpenbekstraße Bus 22, 39

Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Eppendorf

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

Grünanlage  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| 173 / 1 | Flurkartenauszug        |
| 173 / 2 | Lageplan                |
| 173 / 3 | Grundriss / Erdgeschoss |
| 173 / 4 | Grundrisse              |
| 173 / 5 | Schnitt A-A             |
| 173 / 6 | Visualisierung          |

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die Errichtung des Neubaus für die Nutzungsart einer Quartiersgarage für einen begrenzten Nutzerkreis zulässig?**

Ja.

Da das Grundstück in der straßenrandbebauten Lage mit einer Tankstelle befristet genutzt wird (bis 22.05.2026), steht das gesamte Grundstück für eine mögliche Wohnbebauung solange nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist eine Bebauung mit einem Parkhaus für einen geschlossenen Nutzerkreis aus der umliegenden Nachbarschaft zur Reduzierung des Parkdrucks in der Hegestraße genehmigungsfähig. In Anlehnung an die BauNVO ist eine Parkgarage für die Nutzer aus der unmittelbaren Umgebung in einem durch Wohnbebauung geprägten Gebiet ausnahmsweise zulässig.

Eine Baugenehmigung würde befristet genehmigt werden können, in Abhängigkeit des Ablaufes der befristeten Genehmigung der Tankstelle.

*Die Beurteilung des Vorhabens erfolgte nach § 34 Abs. 2 BauGB.*

2. **Ist eine Geschossigkeit von insgesamt 6 überirdischen Geschossen mit einer Traufhöhe von 18,00 m, so wie dargestellt, für eine Quartiersgarage, ergänzt um ein unterirdisches Geschoss, zulässig?**

Ja. In seiner Kubatur mit 6 oberirdischen Vollgeschossen und einer technisch erforderlichen Erhöhung für die Überfahrt des Aufzuges ist das geplante Gebäude einfügungsverträglich, wenn die Gebäudehöhe unter der Höhe der Blockrandbebauung an der ### bleibt.

Aus denkmalschutzrechtlichen und stadtplanerischen Belangen geht hervor, dass die nachfolgenden Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten sind:

- keine zusätzlichen Dachaufbauten über das jetzt dargestellte hinaus vorgesehen werden,
- die Fassade hochwertig gestaltet und mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Denkschutzamt abgestimmt wird sowie
- die Traufkante des geplanten Gebäudes unter der Traufkante der Vorderhäuser an der ### bleibt.

### **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).

### **Weitere Hinweise**

#### *Naturschutzrechtliche Belange:*

- Direkt am ### ist Baumbestand vorhanden. Auf Wunsch der Antragsteller wurde keine Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange im Vorbescheidsverfahren vorgenommen. Die Grünbelange werden von der Maßnahme beeinflusst und sind im Bauantragsverfahren zu beurteilen.

#### *Wegerechtliche Belange:*

- Vorbehaltlich einer ggf. erforderlichen baulichen Anpassung der Überfahrten bestehen aus wegrechtlicher Sicht keine Bedenken, die verkehrliche Erschließung der 36 Kfz über die EG-Ebene abzuwickeln.

### **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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH