



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfungsabteilung Lokstedt -WBZ 22-

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 - ###

Telefax ###

E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02284/2018

Hamburg, den 26. Oktober 2018

Verfahren

Eingang

Belegenheiten

Baublock

Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO

06.09.2018

###

317-045

1241 in der Gemarkung: Lokstedt

## 2-geschossige Hofbebauung mit 7 Wohnungen und 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).



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 Niendorf / Lokstedt / Schnelsen  
mit den Festsetzungen: W2o  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
  - die beigefügten Vorlagen Nummer  
0 / 2 Flurkartenauszug  
0 / 3 Lageplan
- unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Wohnbebauung mit sieben zweigeschossigen Reihenhäusern (siehe Zeichnung ) an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung unter 6.1 und Beurteilung nach § 34 BauGB unter 7.

2. **Ist für das gesamte Baugrundstück eine GRZ für die oberirdische Bebauung von 0,500 zulässig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung unter 6.1 und Beurteilung nach § 34 BauGB unter 7.

3. **Ist die Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage unter dem rückwärtigen Grundstücksteil (siehe Zeichnung) zulässig? eine ausreichende Erdüberdeckung ist vorgesehen.**

Nein, u. a. aufgrund des schützenswerten Baumbestandes ist eine solche Tiefgarage nicht zulässig. Siehe auch Beantwortung Frage 5.

4. **Ist die der Nachbarschaft entsprechende rückwärtige Grenzbebauung ohne Nachweis der Abstandsflächen zulässig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung unter 6.1 und Beurteilung nach § 34 BauGB unter 7.

Erforderlich wäre an dieser Stelle eine bauordnungsrechtliche Abweichung von den Anforderungen an Abstandsflächen nach § 6 HBauO für die Unterschreitung des Mindestabstands von 2,5 m um 2,5 m zu der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Eine solche Abweichung würde jedoch nicht erteilt.

5. **Kann eine Fällgenehmigung für die im Lageplan gekennzeichneten Bäume (eine Kastanie und vier Birken) gegen entsprechenden Grünausgleich in Aussicht gestellt werden?**

Nein, nach Prüfung der Planunterlagen stehen im Hintergarten 4 Bäume. Eine Kastanie und eine Gruppe aus 3 Birken. Die 3 Birken mit einem Stammdurchmesser

von 45,55 und 40 cm sehen nach Inaugenscheinnahme gesund und vital aus und tragen zu Zierde und Belebung des Stadtbildes bei. Die Bäume sind daher zu erhalten und zu schützen und werden für die Realisierung des Neubauvorhabens nicht zur Fällung freigegeben.

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

6. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
  - 6.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,2 auf 0,5

#### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist eine Zulassung hier städtebaulich nicht vertretbar. Eine weitere Nachverdichtung ist hier städtebaulich nicht möglich. Stadtplanerisch ist die Entwicklung des Gebietes mit der bestehenden rückwärtigen Bebauung abgeschlossen.

### **Zulässigkeit des Vorhabens/Beurteilung nach §34 BauGB**

7. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nicht eingehalten werden:
  - 7.1. Das Vorhaben wird hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt. Die geplanten Gebäude fügen sich weder nach dem Maß der baulichen Nutzung noch der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### **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 3  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH