



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 Ost -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

Ansprechperson: ###

Zimmer ###
Telefon ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03412/2018

Hamburg, den 8. April 2019

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	18.12.2018
Belegenheit	###
Baublock	307-006
Flurstück	0407 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Neubau eines dreigeschossigen Bürogebäudes

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 sind

- der Durchführungsplan 380

mit den Festsetzungen: M 4 g, rückw. L 1g
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 25 Lageplan mit Abstandsflächen Neubau

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

Beantwortung der Einzelfragen

- 1. Ist die Planung einer Bürobebauung auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 407 genehmigungsfähig?**

Nein. Siehe nicht erteilte planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Befreiungen unter Ziffer 7.1. - 8.2.

- 2. Kann die Adresse für das geplante Bürogebäude im Hinterhof des Flurstücks 407, wegen der Zufahrt über die ### in ### geändert werden?**

Nein. Unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bürogebäudes befindet sich die Zufahrt im VV Stadtgrün. Generell müsste diese Zufahrt zuvor ganz aus dem VV Stadtgrün herausgelöst werden, um die Adresse zu ändern.
Zuständige Behörde dafür: Das Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Stadtgrün.

- 3. Ist die geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche von 5/10 auf 6/10 genehmigungsfähig?**

Nein. Siehe nicht erteilte planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Befreiungen unter Ziffer 7.1. - 8.2.

- 4. Ist eine Reduzierung von 9 um 4 auf 5 KFZ- Stellplätze genehmigungsfähig?**

Genehmigungsfähig, wenn gemäß § 49 HBauO ein Ausgleichsbeitrag an die FHH gezahlt wird.

- 5. Ist die geplante Erschließung des Neubaus für die Feuerwehr genehmigungsfähig?**

Unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bürogebäudes stimmt die Feuerwehr in Bezug auf die Erschließung zu, wenn die postalische Adresse geändert wird und eine entsprechende Kennzeichnung an der Marthastraße erfolgt.

- 6. Ist eine Überdeckung der Abstandsfläche mit dem Bestandsgebäude genehmigungsfähig, wenn der brandüberschlag von 5 m eingehalten wird?**

Nein. Siehe nicht erteilte bauordnungsrechtliche Abweichung unter Ziffer 8.1. - 8.2.

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 zulässigen bebaubaren Fläche von 5/10 um 1/10 auf 6/10 (§ 11 BPVO)
 - 7.2. für das Abweichen von der vorderen Baulinie durch die Errichtung eines hofseitigen Gebäudes außerhalb eines Baufeldes (§ 13 BPVO)
 - 7.3. für das Abweichen von der hinteren Baulinie durch die Errichtung eines hofseitigen Gebäudes außerhalb eines Baufeldes (§ 13 BPVO)

Begründung zu 7.1 - 7.3

Der rückwärtige Grundstücksbereich in diesem Baublock sollte frei von Bebauung bleiben und gärtnerisch angelegt werden, s. a. Ziffer 2.4 der Erläuterungen zum Durchführungsplan. Zudem ist der Dichtstand der Gebäude zueinander städtebaulich nicht vertretbar.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen
 - 8.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände um bis zu 5 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).
 - 8.2. für den Verzicht, Flächen von oberirdischen Gebäuden vor den Außenwänden freizuhalten (§ 6 Abs. 1 HBauO)
Hier: Errichtung eines Neubaus in den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes ###

Begründung zu 8.1 – 8.2

Der zu geringe Abstand des Bestandsgebäudes zum Neubau führt zu einer Einschränkung der Nutzung in Bezug auf die Schutzziele diese Norm.

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

Transparenz in HH

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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH