



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 Süd -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

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
E-Mail DocumentFormat.OpenXml.Wordprocessing.Text

GZ.: E/WBZ2/02827/2018

Hamburg, den 18. April 2019

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
19.10.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

DocumentFormat.OpenXml.Wordprocessing.Text
316-002
3744 in der Gemarkung: Eimsbüttel

**Erweiterung der vorhandenen Hofgebäude durch ein zusätzliches Obergeschoss mit der Nutzung Wohnen (6 WE)
- Aufstockung um ein Vollgeschoß -**

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 Bebauungsplan Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7
mit den Festsetzungen: -MK IV g zwingend-
-GE II o -
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd
- die beigefügten Vorlagen Nummer
0 / 8 Fassadenansichten – neu, M1:100, Stand 18.09.2018
0 / 13 Lageplan Abstandsflächen + Berechnung, M1:200, Stand 31.12.2018
0 / 22 Lageplan, M1:250, Stand 04.03.2019 mit Grüneintragung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist das Vorhaben im Hinblick auf die Anforderungen des Bauplanungsrechts genehmigungsfähig?

Nein. Das Vorhaben ist im Hinblick auf die Art der Nutzung nicht genehmigungsfähig.

Die Überschreitung der Geschossigkeit fügt sich von der Höhenentwicklung als auch gestalterisch in den rückwärtigen Bereich ein. Das Gebäude bleibt trotz der Aufstockung niedriger als das straßenseitige Gebäude.

Zum Flurstück 3523 wird eine geschlossene Bebauung nach § 7 Abs. 2 HBauO gefordert, da eine Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück vorhanden ist. Unter der Bedingung, dass eine Nachbarzustimmung erbracht wird, kann zum Flurstück 4034 geschlossen gebaut werden und die Baugrenze überschritten werden.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl ist städtebaulich vertretbar und begründet durch die höhere Anzahl der Geschosse.

Die Erhöhung der Traufe fügt sich im hinteren Grundstückteil städtebaulich ein, da das denkmalgeschützte Nachbargebäude eine höherliegende Traufkante aufweist.

2. Ist das Vorhaben im Hinblick auf die Einhaltung der Abstandsflächen genehmigungsfähig, wenn man unterstellt, dass die Eigentümer des Nachbargrundstücks Hoheluftchaussee 117 (Flurstück 4034) die Zustimmung gem. §71 Abs. 2 HBauO im Baugenehmigungsverfahren erteilen werden?

Ja, wenn die Nachbarzustimmung erbracht wird, werden die beiden Abweichungen erteilt.

3. **Ist das Vorhaben im Hinblick auf die Anleiterbarkeit und auf den Erschließungsweg für Rettungsfahrzeuge genehmigungsfähig?**

Ja, wenn die erforderliche Feuerwehrezufahrt zu der entsprechenden Aufstellfläche für das Hubrettungsgerät gemäß der Richtlinie „Flächen der Feuerwehr“ (Liste der Technischen Baubestimmungen lfd. Nr. 7.4) nachgewiesen wird. Es werden auch Anforderung an den Brandschutz der Durchfahrt gestellt werden (§ 5 HBauO i.V.m. § 3 Absatz 3 HBauO).

4. **Sind, um die Genehmigungsfähigkeit des Grundstückes herzustellen, Spielflächen zu schaffen?**

Nein, da keine Wohnnutzung im Gewerbegebiet zugelassen wird.

5. **Ist das Vorhaben erschließungsrechtlich und im Hinblick auf Grünordnung und Naturschutz genehmigungsfähig?**

Ja.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 6.1. für das Überschreiten der vorgegebenen Traufhöhe von 8,0m um 4,0m auf 12,0m (§9 BauGB)
- 6.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss von zulässigen 2 Vollgeschossen auf 4 Vollgeschosse (§18 BauNVO)
- 6.3. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen zum Flurstück 3523 in die Bauweise geschlossen (§ 22 BauNVO)
- 6.4. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen an zwei Stellen zum Flurstück 4034 in die Bauweise geschlossen (§ 22 BauNVO)

Bedingung

Nachbarzustimmung.

- 6.5. für das Überschreiten der Baugrenze um ca. 2,50 m an zwei Gebäudeteilen zum Flurstück 4034 (§23 BauNVO)

Bedingung

Nachbarzustimmung.

- 6.6. für das Überschreiten der Geschößflächenzahl von ausgewiesenen 1,2 von bisher im Bestand vorhandenen 1,5 auf durch die Aufstockung 2,0 (§20 BauGB)

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
- 7.1. für die Unterschreitung der Abstandsflächentiefe von 5,27m um 5,27m auf 0m sowie für die Unterschreitung der Mindestabstandsflächentiefe von 2,50m um 2,50 m auf 0m der beiden Baukörper zum Flurstück 4034 (§ 6 Abs. 5 HBauO)

Bedingung

Zustimmungserklärung nach § 71 Absatz 2 HBauO der Nachbarn des angrenzenden Flurstückes 4034 für die Unterschreitung der Mindestabstandsflächentiefe um 2,50 m.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 8.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Wohnnutzung im Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil die Grundzüge der Planung berührt sind. Das Grundstück ist aufgrund seiner innerstädtisch günstigen Lage ein wichtiger Standort für Gewerbebetriebe und gewerbliche Nutzungen, die auf Kundennähe angewiesen sind und bietet Raum für wohnortnahe Arbeitsplätze. Die Nutzung und somit auch der Standort sollen weiterhin gesichert 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: Änderung, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH