



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

###

###

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Stellingen

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung-
Stellingen@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01339/2016

Hamburg, den 26. September 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
27.05.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

321-018
3971 in der Gemarkung: Stellingen

Neubau eines Wohngebäudes (Studentisches Wohnen)

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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Stellingen 52

mit den Festsetzungen: WA III g, Baugrenzen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigefügten Vorlagen Nummer

33 / 6	Lageplan mit Festsetzung des B-Planes
33 / 11	Grundriss / 1. Obergeschoss
33 / 12	Grundriss / 2. Obergeschoss
33 / 17	Lageplan
33 / 18	Grundriss / Erdgeschoss

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird die Bebauung außerhalb der Baugrenze entsprechend der vorgesehenen Planung genehmigt?**

Nein, die planungsrechtliche Befreiung wird nicht erteilt. Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere sind hier die Grundzüge der Planung in erheblichen Maße berührt. Das geplante Bauvorhaben ist mit seinen Abmessungen zu massiv. Der vorhandene Blockinnenbereich ist von Bebauung frei zu halten, so wie der Bebauungsplan dies auch vorsieht.

2. **Ist der Verzicht auf Rollstuhlgerichtigkeit bei der Wohnform der Microapartments für studentische Nutzung zulässig?**

Nein, die beantragte Abweichung wird nicht erteilt. Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Ein unverhältnismäßiger Mehraufwand wird hier nicht gesehen.

3. **Ist auf Grund der kleinen Wohnungsgrößen eine Reduzierung der Abstellflächen auf eine Größe von ca. 1,0 qm/ WE zulässig?**

Nein, die Abweichung wird nicht erteilt. Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da gerade bei kleinen Wohnungen die Abstellfläche wichtig ist.

4. **Kann von der Forderung der Herstellung einer Kinderspielfläche abgewichen werden, wenn, wie hier anzunehmen, das Wohnen mit Kindern aufgrund der Wohnungsgrundrisse auszuschließen ist?**

Nein, die Abweichung wird nicht erteilt. Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da auf Grund der Wohnungsgrundrisse und der Nutzung das Wohnen mit Kindern nicht auszuschließen ist.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 5.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellingen 52 für das Errichten eines Studentenwohnheimes auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere sind hier die Grundzüge der Planung in erheblichen Maße berührt. Das geplante Bauvorhaben ist mit seinen Abmessungen zu massiv. Der vorhandene Blockinnenbereich ist von Bebauung frei zu halten, so wie der Bebauungsplan dies auch vorsieht.

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 6.1. wonach nach § 45 HBauO Abs. 2 jede Wohnung einen Abstellraum von mindestens 6 m² Grundfläche haben muss.

Hier wird nur 1 m² Abstellraum pro Wohnung hergestellt.

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da gerade bei kleinen Wohnungen die Abstellfläche wichtig ist.

- 6.2. wonach nach § 52 HBauO in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen, die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen.

Hier wird auf barrierefreie Wohnungen verzichtet.

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Ein unverhältnismäßiger Mehraufwand wird hier nicht gesehen.

- 6.3. wonach § 10 HBauO bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen eine ausreichend große Spielfläche (mindestens 100 m²) auf dem Grundstück herzustellen ist.

Hier wird auf die komplette Kinderspielfläche von 500 m² verzichtet.

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da auf Grund der Wohnungsgrundrisse und der Nutzung das Wohnen mit Kindern nicht auszuschließen ist.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH