



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/WBZ2/00592/2017
Hamburg, den 24. April 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
27.02.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

320-051
2126 in der Gemarkung: Eidelstedt

Errichtung von 3 Einzelhäusern mit je 2 Wohneinheiten (6 WE)

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 Eidelstedt 21

mit den Festsetzungen: Gemeinbedarf, II bzw. III
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 6 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird eine Ausnahme von der Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 21 für die Überbauung der Baugrenze nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen?**

Nein, siehe hierzu Punkt 4.2.

2. **Wird eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 21 über das Maß der baulichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen?**

Nein, siehe hierzu Punkt 4.1.

3. **Wird einer Bebauung von drei kleinen Einzelhäusern mit je 2 Wohneinheiten in 2-geschossiger Bauweise zugestimmt?**

Aufgrund der negativ entschiedenen planungsrechtlichen Befreiungen ist die Frage nach den Wohneinheiten und der Geschossigkeit entbehrlich.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 4.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 21 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Sondergebiet: „Fernsprechortsvermittlungsstelle (Deutsche Bundespost)“; hier Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Grundzüge der Planung werden berührt. Eine prägende Wohnnutzung ist auf der Gemeinbedarfsfläche derzeit nicht gegeben. Außerdem besteht die Nutzung der Fernsprechortsvermittlungsstelle fort.

- 4.2. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 21 für das Errichten von 3 Einzelhäusern mit je 2 WE größtenteils auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Gebäude fügen sich nach Art und Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Auch vom vorhandenen Baumbestand wäre eine Planung wie vorliegend nicht genehmigungsfähig.

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: 2 Vollgeschosse