



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

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

GZ.: E/WBZ2/00912/2016
Hamburg, den 7. Oktober 2016

Verfahren
Eingang
Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
07.04.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

321-053
3290 in der Gemarkung: Stellingen

Neubau von Gewerbegebäuden mit drei oder fünf Vollgeschossen

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Stellingen 29

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

- GE III -; GRZ 0,8; GFZ 2,0; Baufeld mit umfassenden Baugrenzen
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968



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

- die beigefügten Vorlage Nummer

5 / 5 Lageplan Variante 01

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist auf dem bezeichneten Flurstück ein dreigeschossiger Neubau, entsprechend der beiliegenden Zeichnung (GRZ 0,7; GFZ 2,0; Grenzbebauung), für Gewerbenutzung genehmigungsfähig?**

Ja.

Ein dreigeschossiges Gebäude entspricht der Planausweisung.
Eine Grenzbebauung kann gewählt werden, dabei sind die Anforderungen an Gebäudeabschlusswände gem. § 28 HBauO zu berücksichtigen.
Grundsätzlich sind die planungsrechtlich festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (GRZ 0,8 und GFZ 2,0) einzuhalten.
Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt § 8 BauNVO - Gewerbegebiete.

2. **Ist auf dem bezeichneten Flurstück ein fünfgeschossiger Neubau, entsprechend der beiliegenden Zeichnung (GRZ 0,7; GFZ 3,4; Grenzbebauung), damit also eine Befreiung vom geltenden Planrecht (Stellungen 29) / Überschreitung der GFZ, für Gewerbenutzung genehmigungsfähig?**

Ja, für die Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit.

Ein fünfgeschossiges Gebäude mit Grenzbebauung wird zugelassen. Dazu wird auf den entsprechenden Befreiungstatbestand verwiesen.
Die Werte der GRZ und der GFZ sind hiervon ausgenommen und wurden in den entsprechenden Befreiungstatbeständen beurteilt.
Für die Nutzung des Grundstücks ist § 8 der BauNVO - Gewerbegebiete maßgeblich.

3. **Ist auf dem bezeichneten Flurstück die Errichtung eines Hotels mit 25 Zimmern (3 Vollgeschosse) planungsrechtlich zulässig?**

Ja.

Ein Beherbergungsbetrieb (Hotel) ist ein "Gewerbebetrieb aller Art" und daher in diesem Gebiet allgemein zulässig. Dabei ist die Anzahl der Zimmer nicht bindend.

4. **Ist auf dem bezeichneten Flurstück die Errichtung eines Hotels mit 59 Zimmern (5 Vollgeschosse) planungsrechtlich zulässig?**

Ja.

Ein Beherbergungsbetrieb (Hotel) ist ein "Gewerbebetrieb aller Art" und daher in diesem Gebiet allgemein zulässig. Dabei ist die Anzahl der Zimmer nicht bindend.

5. **Ist eine Überschreitung der Baulinie (Baugrenze) am westlichen Grundstücksrand planungsrechtlich zulässig?**

Nein.

Eine Überschreitung der Baugrenze wird nicht zugelassen. Dazu wird auf den entsprechenden Befreiungstatbestand verwiesen.

6. **Ist eine teilweise Überschreitung der Baulinie (Baugrenze) am östlichen Grundstücksrand planungsrechtlich zulässig?**

Nein.

Eine Überschreitung der Baugrenze wird nicht zugelassen. Dazu wird auf den entsprechenden Befreiungstatbestand verwiesen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 7.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse **um 2 auf 5** Vollgeschosse (§ 30 BauGB i.V.m. der Bebauungsplanfestsetzung).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt
- 8.1. für das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um 1 bis 2 m an der Seite zum Bahndamm (§ 30 BauGB i.V.M. der Bebauungsplanfestsetzung).
- 8.2. für das Überschreiten der vorderen Baugrenze um 2 m an der Straßenseite (§ 30 BauGB i.V.M. der Bebauungsplanfestsetzung).

Begründung

Die Befreiungen sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere wird die Überschreitung an der Straßenseite städtebaulich grundsätzlich nicht befürwortet.

- 8.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl GFZ um 1,4 auf 3,4 für die 5-geschossige Variante (§ 30 BauGB i.V.m. der Festsetzung im Bebauungsplan).

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere stehen auch hier städtebauliche Gründe entgegen.

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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse