Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

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

###
###
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung Lokstedt -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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: E/WBZ2/03072/2018
Hamburg, den 12. Februar 2019

Transparenz in HH

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	16.11.2018
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	318-094
Flurstück	1971 in der Gemarkung: Niendorf

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (14 WE)

VORBESCHEID

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 sind

- der Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen

mit den Festsetzungen:	W 2 o
in Verbindung mit:	der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 2	Flurkartenauszug
0 / 3	Lageplan
0 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
0 / 5	Grundriss / 1.Obergeschoss
0 / 6	Grundriss / 2.Obergeschoss
0 / 7	Grundriss / Staffelgeschoss
0 / 8	Ansichten
0 / 9	Perspektive
0 / 10	Baubeschreibung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Ist es möglich entgegen der Ausweisung W2o einen dreigeschossigen Gebäudekörper (W3o) in erster Reihe auf dem Grundstück zu errichten?

   Nein, das straßenseitig geplante Gebäude hat eine viergeschossige Wirkung, die sich städtebaulich nicht einfügt und nicht vertretbar ist. Der Baublock ist von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Die vordere Bebauung muss deutlich reduziert werden, sie darf nicht tiefer und höher sein als das Bestandsgebäude.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

   2.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse (§ 11 BPVO i.V.m. den Festsetzungen des BS Niendorf- Lokstedt- Schnelsen)

   Begründung

   Die planungsrechtliche Befreiung wird nicht erteilt.
   Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 BauGB sind nicht gegeben. Weder erfordern Gründe des Allgemeinwohls die Zulassung der Befreiung, noch führt die Durchführung des Baustufenplans zu einer unzumutbaren Härte.
   Es handelt sich hier auch nicht um eine Straße, die im Sinne der Stärkung der Magistralen in der Höhe verdichtet werden soll.
   Somit sind hier für beide Gebäude jeweils nur 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss genehmigungsfähig.

Transparenz in HH

Das Vorhaben wird hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück – und damit auch hinsichtlich seiner Gebäudetiefe nach § 34 BauGB beurteilt. Das Vorhaben fügt sich in der beantragten Form nicht in die Eigenart der Umgebung ein und ist so städtebaulich nicht vertretbar. Insbesondere das rückwärtig geplante Gebäude ist in seinen Abmessungen zu reduzieren. Als genehmigungsfähig wird hier ein Baukörper angesehen, der in seinen Abmessungen die des angrenzenden Gebäudes Wendlohstraße 85 nicht überschreitet (max. 7,0 m * 12,0 m).

Die Anforderungen des § 11 BPVO hinsichtlich der maximal zulässig bebaubaren Fläche von 3/10 sind zwingend einzuhalten und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

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 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH