



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###  
E-Mail ###

GZ.: N/WBZ/04247/2021  
Hamburg, den 27. April 2022

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 23.11.2021

Grundstück  
Belegenheiten ###  
Baublock 401-007  
Flurstück 1270 in der Gemarkung: Eppendorf

### Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 28 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).

### Grundlage der Entscheidung



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00  
Di 8:00-12:00  
Do 8:00-16:00  
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3  
Tarpenbekstraße Bus 22, 39  
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Hoheluft-Ost 2  
mit den Festsetzungen: MK g  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Errichtung von Wohnungen in den Geschossen II - VII zugestimmt?**

Nein.

Siehe planungsrechtliche Befreiung 7.1. und Ausnahme 8.1.

2. **Wird der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze an der S/W (Süd-West) Fassade gem. BauNVO § 23 (3) durch privilegierte Vorbauten zugestimmt?**

Nein.

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zur Hoheluftchaussee durch Erker oder Balkone kann nicht zugestimmt werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür keine Ausnahmen vor. Aus städtebaulicher Sicht würden Auskragungen für eine weitere, städtebaulich und räumlich nicht gewünschte Einengung des ohnehin schmalen Gehwegbereiches führen (auch bei Überkragung des öffentlichen Raums). Die Fassade muss demnach ohne Vorsprünge auskommen.

3. **Wird der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze an der S/O (Süd-Ost) Fassade gem. BauNVO § 23 (3) durch privilegierte Vorbauten zugestimmt?**

Nein.

Eine Überschreitung wäre nur als Erker oberhalb des Erdgeschosses ausgebildet vorstellbar, sodass eine Überschreitung nur untergeordnet und städtebaulich verträglich hergestellt wird – insbesondere beim hiesigen Gebäude in Ecklage. Eine etwaige Befreiung bleibt, insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit geplanten Ausnutzung des Baufeldes, einer Prüfung im Rahmen des Hauptgenehmigungsverfahrens vorbehalten.

4. **Wird der Überschreitung der Baugrenze durch die Unterbauung der Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze an der Neumünsterschen Straße zugestimmt?**

Ja.

Für eine kerngebietstypische Nutzung mit einer Ausweisung GRZ 1,0 städtebaulich einfügungsverträglich unter Berücksichtigung des zu schützenden Baumbestandes im Blockinnenbereich.

Siehe planungsrechtliche Befreiung 6.1.

5. **Wird der geplanten BGF von 2.432,00 m<sup>2</sup> zugestimmt?**

Der Bebauungsplan Hoheluft-Ost 2 weist keine BGF aus.

Die Berechnung einer Bruttogeschossfläche ist planungsrechtlich nicht relevant.

## **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 6.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 4 m (bis zur südlichen, straßenseitigen Grundstücksgrenze) durch die Tiefgarage (§ 23 BauNVO).

### **Begründung**

Die beabsichtigte Überschreitung zeigt sich unterirdisch und innerhalb der Art der Nutzung als Kerngebiet. Zudem ist die GRZ mit 1,0 ausgewiesen. Im Kerngebiet ist grundsätzlich für eine kerngebietstypische Nutzung eine hohe Versiegelung durch den Plangeber vorgesehen. Städtebaulich bestehen keine Bedenken gegen die unterirdische Überschreitung.

## **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 3 BauGB nicht erteilt

- 7.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung Wohnen in den Geschossen II-VII im Kerngebiet (§ 1 BauNVO)(§ 31 (3) BauGB).

### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere da der Einzelfall zum Abweichen der Art der baulichen Nutzung mit der nur straßenbegleitenden Kerngebietsausweisung nicht gegeben ist. Auch die benachbarten Grundstücke könnten die Wohnnutzung begehren, eine Differenzierungsmöglichkeit wird hier nicht gesehen. Dies geht einher damit, dass Befreiungen (auch nach § 31 Abs. 3 BauGB) nicht dazu führen dürfen, dass die Art der Nutzung funktionslos wird. Dies wäre bei einer derartigen hohen Abweichung im Plangebiet und der möglichen Anwendbarkeit auf die Nachbargrundstücke gegeben.

8. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht erteilt

- 8.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung Wohnen in den Geschossen II-VII im Kerngebiet (§ 7 Abs. 3 BauNVO).

### **Begründung**

Die Ausnahme ist nicht vertretbar, weil hier durch den sehr hohen Wohnungsanteil die Maßstäbe der im Kerngebiet zulässigen Wohnnutzungen weit überschritten wird. Die Grundzüge der Planung sind berührt.

## **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 HHH

## **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

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH