



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung Region Ost -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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: E/WBZ2/00647/2023
Hamburg, den 13. Juli 2023

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
23.03.2023

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

317-023
2818 in der Gemarkung: Lokstedt

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (14 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 sind

- der Bebauungsplan Lokstedt 8

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WR II (zwingend) g
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die Verordnung Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
- die beigefügten Vorlagen Nummer

12 / 7 Lageplan

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen 12 / 7 Lageplan

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es genehmigungsfähig, dass die GRZ 1 von 0,30 auf 0,33 überschritten wird?**

Es ist keine GRZ im B-Plan festgesetzt (weder zeichnerisch, noch textlich).

2. **Ist es genehmigungsfähig, dass der geplante Neubau die Baugrenzen folgendermaßen überschreitet: Im Norden mit einer Tiefe von 8,06 m und einer Breite von 12,00 m?**

Nein, es ist nicht genehmigungsfähig, dass der geplante Neubau die Baugrenzen folgendermaßen überschreitet: Im Norden mit einer Tiefe von 8,06 m und einer Breite von 12,00 m.

Siehe Begründung unter Ziffer 5.2.

3. **Ist es genehmigungsfähig, dass der geplante Neubau die Baugrenzen folgendermaßen überschreitet: Im Süden mit einer Tiefe von 3,80 m und einer Breite von 12,00 m?**

Nein, es ist nicht genehmigungsfähig, dass der geplante Neubau die Baugrenzen folgendermaßen überschreitet: Im Süden mit einer Tiefe von 3,80 m und einer Breite von 12,00 m.

Siehe Begründung unter Ziffer 5.3.

4. **Ist es genehmigungsfähig, dass der geplante Neubau mit einem weiteren Vollgeschoss gebaut wird?**

Nein, es ist nicht genehmigungsfähig, dass der geplante Neubau mit einem weiteren Vollgeschoss gebaut wird.

Siehe Begründung unter Ziffer 5.1.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

5.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss
(§ 30 BauGB i.V.m.d. Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt 8 sowie § 18 BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 5.1 wird nicht erteilt.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Weder erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Zulassung, noch wird in der Durchführung des Bebauungsplans eine unzumutbare Härte gesehen.

Die Befreiung ist in diesem Einzelfall jedoch insbesondere städtebaulich nicht vertretbar. Die städtebauliche Vertretbarkeit stellt einen öffentlichen Belang dar, mit dem eine Zulassung nicht vereinbar wäre. Bislang wurde in diesem Bereich des Bebauungsplans noch keine vergleichbare Überschreitung zugelassen, von der eine Vorbildwirkung ausgehen könnte.

Möchte man davon ausgehen, dass die Festlegung der Geschossigkeit zu den Grundzügen der Planung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden planerischen Konzeption gehört, wäre hier die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu prüfen. Selbst wenn man dem Grundstück die erforderliche Atypik zusprechen könnte, was fraglich ist, so stünde auch hier einer Zulassung entgegen, dass diese städtebaulich nicht vertretbar wäre.

5.2. für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze um 8,06 m auf einer Breite von 12,00 m (§ 30 BauGB i.V.m.d. Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt 8 sowie § 23 BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 5.2 wird nicht erteilt.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Weder erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Zulassung, noch wird in der Durchführung des Bebauungsplans eine unzumutbare Härte gesehen.

Die Befreiung ist in diesem Einzelfall jedoch insbesondere städtebaulich nicht vertretbar. Die städtebauliche Vertretbarkeit stellt einen öffentlichen Belang dar, mit dem eine Zulassung nicht vereinbar wäre.

Bislang wurde in diesem Bereich des Bebauungsplans noch keine vergleichbare Überschreitung zugelassen, von der eine Vorbildwirkung ausgehen könnte. Von einer Zulassung könnte hier vielmehr eine Vorbildwirkung ausgehen, die eine Versagung zukünftiger vergleichbarer Anträge auf Befreiung erschweren würde. Dies gilt es zu vermeiden.

Möchte man davon ausgehen, dass die Festlegung der Baugrenzen zu den Grundzügen der Planung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden planerischen Konzeption gehört, wäre hier die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu prüfen. Selbst wenn man dem Grundstück die

erforderliche Atypik zusprechen könnte, was fraglich ist, so stünde auch hier einer Zulassung entgegen, dass diese städtebaulich nicht vertretbar wäre.

5.3. für das Überschreiten der südlichen Baugrenze um 3,80 m auf einer Breite von 12,00 m (§ 30 BauGB i.V.m.d. Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt 8 sowie § 23 BauNVO)

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 5.3 wird nicht erteilt.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht gegeben.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Weder erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Zulassung, noch wird in der Durchführung des Bebauungsplans eine unzumutbare Härte gesehen.

Die Befreiung ist in diesem Einzelfall jedoch insbesondere städtebaulich nicht vertretbar. Die städtebauliche Vertretbarkeit stellt einen öffentlichen Belang dar, mit dem eine Zulassung nicht vereinbar wäre.

Bislang wurde in diesem Bereich des Bebauungsplans noch keine vergleichbare Überschreitung zugelassen, von der eine Vorbildwirkung ausgehen könnte. Von einer Zulassung könnte hier vielmehr eine Vorbildwirkung ausgehen, die eine Versagung zukünftiger vergleichbarer Anträge auf Befreiung erschweren würde. Dies gilt es zu vermeiden.

Möchte man davon ausgehen, dass die Festlegung der Baugrenzen zu den Grundzügen der Planung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden planerischen Konzeption gehört, wäre hier die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu prüfen. Selbst wenn man dem Grundstück die erforderliche Atypik zusprechen könnte, was fraglich ist, so stünde auch hier einer Zulassung entgegen, dass diese städtebaulich nicht vertretbar wäre.

Weiterhin wären durch eine Zulassung im südlichen Bereich naturschutzrechtliche Belange betroffen.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse