



# 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 Kerngebiet

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](mailto:Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de)

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

GZ.: E/WBZ2/02788/2015  
Hamburg, den 2. März 2016

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
11.11.2015

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
301-013  
1251 in der Gemarkung: Eimsbüttel

### Errichtung eines Wohnhauses auf dem hinteren Grundstücksteil (ca. 7 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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind



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

- der Baustufenplan Eimsbüttel / Hoheluft-West  
mit den Festsetzungen: - M 4 g -  
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
  - die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen für den  
Milieubereich 'Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße -  
Lastropsweg'  
mit den Festsetzungen: nach § 172 BauGB
  - die beigelegten Vorlagen Nummer  
91 / 2 Flurkartenauszug / Karte  
91 / 9 Lageplan Variante 1
- unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise  
und grünen Eintragungen in den Vorlagen

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Zu Variante 1:**  
**Ist der Umfang der Bebauung gem. Variante 1 (3 Geschosse + Staffel), unter Berücksichtigung:**  
**Überschreitung der bebaubaren Fläche um 0,05 auf 0,55**  
**Überschreitung der Abstandsflächen zum Flurstück 2439 um bis zu 1,14 m genehmigungsfähig?**  
  
Die planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,05 auf 0,55 bei der Variante 1 wird erteilt. Eine dreigeschossige Bebauung mit der geplanten Grundfläche fügt sich städtebaulich ein.  
Nach § 172 BauGB i.V.m. § 34 BauGB ist für die Bebauung der hinteren Grundstücksfläche nur die Variante 1 ohne Staffelgeschoss zulässig.  
Die bauordnungsrechtliche Abweichung für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe um 1.0 m wird erteilt.  
Die Nachbarzustimmung liegt vor. Die Mindestabstandsfläche wird eingehalten.  
  
Die Gestaltung der Fassaden die Anschlüsse an die Nachbarbebauung sowie die Materialität und Farbigkeit von Dach und Fassade sind im Genehmigungsverfahren mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.  
Für die Abstimmung wenden Sie sich bitte per Email an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung unter: [stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de](mailto:stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de)  
Die Ergebnisse werden dann vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung an das Fachamt Bauprüfung weitergeleitet, die diese zur Bauakte nimmt.
2. **Zu Variante 2:**  
**Ist der Umfang der Bebauung gem. Variante 2 (4 Geschosse), unter Berücksichtigung:**  
**Überschreitung der bebaubaren Fläche um 0,044 auf 0,544**  
**4-geschossige Bauweise genehmigungsfähig?**
3. **Zu Variante 3:**  
**Ist der Umfang der Bebauung gem. Variante 3 (3 Geschosse + Staffel), unter Berücksichtigung:**  
**Überschreitung der bebaubaren Fläche um 0,052 auf 0,552 genehmigungsfähig?**

Die Varianten 2 und 3 werden nicht genehmigt. Die 4-geschossige Bebauung des Flurstücks Nr. 6 ist für den Baublock nicht maßstabgebend. Die rückwärtigen Grundstücksflächen an der Müggenkampstraße sind durch 3-geschossige Bebauung geprägt. Eine höhere Bebauung fügt sich städtebaulich nicht ein.

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

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

4.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,05 auf 0,55

#### **Begründung**

Die planungsrechtliche Befreiung zu Ziff. 4.1 wird erteilt. Nur die Variante 1 mit einer dreigeschossigen Bebauung ohne Staffelgeschoss mit der geplanten Grundfläche fügt sich städtebaulich ein.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

5.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 3,50 m um 1,00 m bei der Variante 1 durch das geplante Gebäude zum Flurstück 2439 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

#### **Begründung**

Die bauordnungsrechtliche Abweichung für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe um 1.0 m wird aufgrund der Nachbarzustimmung erteilt. Die Mindestabstandsfläche wird eingehalten. Die Grenzbebauung zum Gebäude des Nachbarn Müggenkampstraße Nr. 9, Flurstück 1060, ist so auszuführen, dass auf der Grenze mit einer offenen Bebauung ein Mindestabstand einzuhalten ist. Das Gebäude ist im Bereich des Mindestabstandes auf die Tiefe des Nachbargebäudes einzukürzen (Spiegelung). (siehe grüne Eintragung auf dem Plan 91/9)

### **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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse