



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung 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 Bauprüfung-
Lokstedt@eimsbuettel.hamburg.de

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

GZ.: E/WBZ2/00479/2018
Hamburg, den 20. April 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
15.02.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock

317-073

Abbruch der Gebäudesubstanz und Errichtung eines Wohnhauses mit ca. 37 Wohnungen

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 ist bzw. sind

- der Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen
mit den Festsetzungen: w2o +TB414
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
- der Teilbebauungsplan 414
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine viergeschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss (4+1), wie im Lageplan dargestellt und gemäß Befreiungsantrag Nr. 1 grundsätzlich genehmigungsfähig?**

Nein, eine viergeschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss (4+1), wie im Lageplan dargestellt, ist nicht genehmigungsfähig.

Jedoch: eine viergeschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss (4+1) ist grundsätzlich genehmigungsfähig und kann unter Bedingungen erteilt werden. Siehe hierzu Befreiung 8.1.

2. **Ist alternativ zu Frage 1 eine dreigeschossige Bebauung zzgl. zweier Staffelgeschosse (3+2) grundsätzlich genehmigungsfähig?**

Siehe hierzu Befreiung 8.1. Eine derartige Bebauung ist als viergeschossige Bebauung einzustufen. Bei einer Anordnung eines Staffelgeschosses unter einem obersten Staffelgeschoss wird das untere "Staffelgeschoss" als Vollgeschoss gezählt, vgl. hierzu: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen; veröffentlichte FAQ zu § 2 HBauO/Amt für Bauordnung und Hochbau (<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/3884800/faqshbauo/>).

3. **Ist alternativ zu Frage 1 und 2 eine dreigeschossige Bebauung zzgl. einem Staffelgeschoss (3+1) grundsätzlich genehmigungsfähig?**

Ja, vergleiche hierzu Befreiung 8.1.

4. **Ist eine Bebauung mit einer BGF von 3085 qm inkl. des Staffelgeschosses wie im Lageplan dargestellt genehmigungsfähig? Ohne Staffelgeschoss ergibt sich eine BGF von 2648 qm.**

Nein, eine Bebauung wie im Lageplan dargestellt, ist nicht genehmigungsfähig, da hierfür die erforderliche Befreiungen 9.1 und 9.2 nicht erteilt werden.

5. **Ist eine Bebauung mit einer GFZ von 1,92 inkl. des Staffelgeschosses wie im Lageplan dargestellt genehmigungsfähig? Ohne Staffelgeschoss ergibt sich eine GFZ von 1,65.**

Nein, eine Planung gemäß der Darstellung im Lageplan ist nicht genehmigungsfähig, da die erforderlichen Befreiungen 9.1. und 9.2. nicht erteilt

werden. Der Bebauungsplan macht ohnehin keinerlei Aussage hinsichtlich einer max. zulässigen GFZ.

6. **Ist eine Bebauung mit einer GRZ von 0,41 wie im Lageplan dargestellt genehmigungsfähig?**

Nein, eine Bebauung mit einer GRZ von 0,41, wie im Lageplan dargestellt, ist so nicht genehmigungsfähig. Siehe Befreiung 9.1.

7. **Ist das Unterschreiten der im Teilbebauungsplan TB 414 geforderten Fläche von 8 m von der Straßenkante gemäß Abweichungsantrag Nr. 2 genehmigungsfähig=? Geplant ist ein Abstand von 5,30 m um die Straßenflucht der Bebauung Hagendeel 19 aufzunehmen.**

Nein, das Unterschreiten der im Teilbebauungsplan TB 414 geforderten Fläche von 8 m von der Straßenkante gemäß Abweichungsantrag ist so nicht genehmigungsfähig. Siehe Befreiung 9.2.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 8.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) um 2 Vollgeschosse (+Staffel)

Bedingung

Form und Kubatur des Gebäudes müssen vor Antragstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden. Dabei muss der Baukörper auf die Bauflucht der Nachbarbebauung abgestimmt werden. Gemäß der Vereinbarung Bündnis für das Wohnen in Hamburg muss mindestens der dort festgesetzte Anteil als geförderter Mietwohnungsbau realisiert werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 9.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 3/10 um 1,1/10 auf 4,1/10 .

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist sie städtebaulich in diesem Maß nicht vertretbar. Der Baublock ist nicht durch eine Bebauung geprägt, die eine vergleichbar hohe Gebäudetiefe aufweist. Grundsätzlich ist eine Überschreitung hier vorstellbar. Über das zulässige Maß kann mit den eingereichten Vorlagen jedoch noch keine Aussage getroffen werden.

- 9.2. Bauen auf der gem. TB 414 festgesetzten freizuhaltenden Fläche von 8 m von der Straßenkante Hagendeel

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere ist sie städtebaulich nicht vertretbar, sofern nicht sogar die Grundzüge der Planung berührt sind. Im Bereich des Teilbbabauungsplans 414 findet sich kein genehmigtes Vorhaben, von dem ein Präjudiz ausginge.

Naturschutzrechtliche Beurteilung (Baumschutz)

Zu erhalten sind ein Ahorn StD ca. 40 cm zum Mutzenbecherweg sowie ein Mammutbaum StD. ca. 50 cm im südlichen Grundstücksbereich.
Der weitere Baumbestand kann zur Fällung freigegeben werden.
Bei Bauanragsstellung ist ein Baumbestandsplan und eine Wertermittlung nach BUE-Model einzureichen.

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: 4 Vollgeschosse