



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

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

GZ.: E/WBZ2/00969/2016

Hamburg, den 12. Oktober 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
13.04.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

305-011
1835 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Variante 1 offene Bauweise: Neubau von Wohnraum für Studenten
Variante 2 geschlossene Bauweise: Neubau von Wohnraum für Studenten

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 Eimsbüttel / Hoheluft-West

mit den Festsetzungen: W 3 g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

115 / 8 Lageplan mit Darstellung und Abstandsflächen Variante 1
115 / 9 Schnitt mit Darstellung Variante 1
115 / 10 Lageplan mit Darstellung und Abstandsflächen Variante 2
115 / 11 Schnitt mit Darstellung Variante 2

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Frage (Variante 1 und 2):**

Ist eine Abweichung von § 6 Abs. (5) HBauO auf Mindestabstandsfläche 2,50 m bei rückwärtiger "offener Bauweise" gem. Anlage 1a/2a genehmigungsfähig?

Nein, die Varianten 1 und 2 sind nicht genehmigungsfähig. Siehe Begründung zu 7.1 und 7.2.

2. **Frage (Variante 1):**

Ist eine Überdeckung der Abstandsflächen von Neubau und Bestand auf eigenem Grundstück abweichend von § 6 Abs. (3) HBauO bei Errichtung eines separaten Neubaus genehmigungsfähig? (Anlage 1a/1b)

Nein, bei Überdeckung der Abstandsflächen ist die Errichtung des separaten Neubaus nicht genehmigungsfähig. Siehe auch Begründung zu 7.3 und 7.4.

3. **Frage (Variante 2):**

Ist eine Überdeckung der Abstandsflächen von Neubau u. Bestand auf eigenem Grundstück abweichend von § 6 Abs. (3) bei Errichtung eines Anbaus an Bestand als geschlossene Bauweise genehmigungsfähig? (Anlage 2a/2b)

Nein, bei Überdeckung der Abstandsflächen ist die Errichtung des Anbaus (geschlossene Bauweise) nicht genehmigungsfähig. Siehe auch Begründung zu 7.3 und 7.4.

4. **Frage (Variante 1):**

Ist eine Bebauung des Grundstücks abweichend vom Baustufenplan (0,5) mit 0,55 Bestand und Neubau bzw. 0,8 einschl. Außenanlagen bei einer geschlossenen Bauweise gem. Anlage 1a/1b genehmigungsfähig?

Nein, die Überschreitung um 0,05 auf 0,55 kann nicht genehmigt werden. Siehe auch Begründung zu 6.1 und 6.2.

**5. Frage (Variante 2):
Ist eine Bebauung des Grundstücks abweichend vom Baustufenplan (0,5) mit 0,65 Bestand und Anbau bzw. 0,8 einschl. Außenanlagen bei Errichtung eines separaten Gebäudes gem. Anlage 2a/2b genehmigungsfähig?**

Nein, die Überschreitung um 0,15 auf 0,65 kann nicht genehmigt werden. Siehe auch Begründung zu 6.1 und 6.2.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 6.1. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,05 auf 0,55 bei Variante 1 (§ 11 Spalte 8 BPVO).
 - 6.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche um 0,15 auf 0,65 bei Variante 2 (§ 11 Spalte 8 BPVO).

Begründung zu 6.1 und 6.2

Die Befreiungen unter Ziffer 6.1 und 6.2 werden nicht erteilt. Sie sind städtebaulich nicht vertretbar. Sowohl Variante 1 und 2 fügen sich in Bezug auf die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück nicht in die nähere Umgebung ein.

Baustufenpläne sind keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB, sondern einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich dann hinsichtlich der Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen
- 7.1. für das Erstrecken der Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück §6 (2) HBauO. Die Abstandsflächen liegen bei Variante 1 über eine Länge von ca. 6,0m und einer Tiefe von ca. 1,10m auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 765).
 - 7.2. für das Erstrecken der Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück §6 (2) HBauO. Die Abstandsflächen liegen bei Variante 2 über eine Länge von ca. 6,0m und einer Tiefe von ca. 1,10m auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 765).

Begründung zu 7.1 und 7.2

Die Planungen der Variante 1 und 2 sind planungsrechtlich nicht zulässig. Die Abweichungen jedoch sind entbehrlich bei Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 765).

- 7.3. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände von Bestand und Neubau um min. 2,0m auf einer Länge von ca. 7,0m bei Variante 1 (§ 6 Abs. 3 HBauO).
- 7.4. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände von Bestand und Neubau um min. 2,0m auf einer Länge von ca. 7,0m bei Variante 2 (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung zu 7.3 und 7.4

Die Abweichungen unter Ziffer 7.3 bis 7.4 werden nicht erteilt.

Das Schutzziel dieser Norm ist nicht gewahrt. Die Überdeckung der Abstandsflächen des Neubaus mit dem Bestand ist erheblich. Ein Sozialabstand ist nicht gewahrt.

Die Abstandsflächen dienen der Besonnung, Belichtung und Belüftung der Räume des betreffenden sowie benachbarten Gebäudes. Zudem dienen sie dem Schutz vor unangemessener optischer Beengung („erdrückende Wirkung“) und dem nachbarlichen Wohnfrieden.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH