



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 Lokstedt

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung-
Lokstedt@eimsbuettel.hamburg.de

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

GZ.: E/WBZ2/02558/2015

Hamburg, den 26. September 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
15.10.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

318-066
4664 in der Gemarkung: Niendorf

Nutzung: Garagenstellplatzfläche zu Wohnnutzung, Abriss der Garagen, Errichtung eines Mehrfamilienhaus und Tiefgarage (10 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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Niendorf 7

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

ST - Stellplätze mit Einfahrten
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann eine Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan Niendorf 7 in Form einer Nutzungsänderung von reiner Stellplatznutzung (alt) zu Wohnnutzung mit zeitgemäßem Tiefgaragenangebot (neu) erfolgen?**

Siehe planungsrechtliche Befreiung 8.1.

2. **Können die vorhandenen Garagen abgerissen werden und das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus sowie mit einer Tiefgarage neu bebaut werden?**

Als nachfolgendes Verfahren wurde ein Baugenehmigungsverfahren nach § 61 HBauO angegeben. Im Prüfumfang nach § 61 HBauO ist § 48 HBauO (Stellplätze für Kfz und Fahrradstellplätze) nicht enthalten.
Ggf. ist der Verzicht auf den Nachweis der bisher notwendigen Stellplätze gesondert zu beantragen.

Im Übrigen siehe planungsrechtliche Befreiung 8.1.

3. **Ist bei einer Neubebauung ein Baufenster mit den Maßen 18 - 25 m = 450 m² Gesamtfläche (GRZ 0,346) wie in der Planskizze eingezeichnet sowie eine darunterliegende Tiefgarage mit einer Gesamtfläche von 900 m² = GRZ 0,692) wie ebenfalls eingezeichnet genehmigungsfähig?**

Der Errichtung eines Wohnhauses auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird grundsätzlich zugestimmt.

Die in der Planskizze dargestellte Gebäudegrundfläche wird jedoch als erheblich überdimensioniert angesehen.

Die Kubatur des Gebäudes (auch die Gebäudehöhen) und das Maß der baulichen Nutzungen müssen vor dem Genehmigungsverfahren mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

Bei der Planung soll auf alte Baumbestände Rücksicht genommen werden.

4. **Wird der Art und dem Maß der Nutzung wie in dieser Bauvoranfrage beschrieben und dargestellt zugestimmt?**

Bzgl. der Art der Nutzung siehe Punkt 8.1.

Bzgl. dem Maß der Nutzung siehe auch die Antwort zu Frage 3.

5. **Wird der Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, wie in den Bauvorlagen beschrieben, zugestimmt?**

Baugrenzen sind in dem als Stellplatzfläche gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Niendorf 7 nicht festgesetzt.
Eine Befreiung vom Planrecht bzgl. einer Überschreitung der Baugrenze ist deshalb nicht notwendig.
Die Fluchten der Nachbarbebauung sind jedoch im Sinne von § 34 BauGB einzuhalten.

6. **Wird der Anordnung von 12 oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück anstelle einer TG zugestimmt?**

Die Ausführung einer Tiefgarage anstelle der geplanten 12 oberirdischen Stellplätze wird vom Bezirk favorisiert.
§ 9 HBauO ist im Zuge der Befreiung unter Punkt 8.1 aufgrund der angrenzenden Ausweisungen WA und WR anzuwenden.
Im Übrigen gilt:
Als nachfolgendes Verfahren wurde ein Baugenehmigungsverfahren nach § 61 HBauO angegeben. Im Prüfumfang nach § 61 HBauO ist § 48 HBauO (Stellplätze für Kfz und Fahrradstellplätze) nicht enthalten.

7. **Wird der Unterschreitung des Mindestmaßes der Kinderspielfläche zugestimmt?**

Nein. Die Anforderungen an § 10 HBauO sind vollumfänglich einzuhalten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 8.1. für das Errichten eines Wohnhauses auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die als Stellplatzfläche ausgewiesen ist, gem. §30 BauGB i.V.m.d. Festsetzungen des B-Planes Niendorf 7.

Begründung

Die Baukommission stimmt grundsätzlich einer Errichtung eines Wohnhauses auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu. Ein Wohngebäude fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Die in der Planskizze dargestellte Gebäudegrundfläche wird jedoch als erheblich überdimensioniert angesehen.

Bedingung

Die Kubatur des Gebäudes (auch die Gebäudehöhen) und das Maß der baulichen Nutzung ist vor dem Genehmigungsverfahren mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.
Die Anforderungen an § 9 HBauO sind einzuhalten.

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: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH