



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 Stellingen

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

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

GZ.: E/WBZ2/02245/2015
Hamburg, den 4. August 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
17.09.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

321-035
3860 in der Gemarkung: Stellingen

Abbruch vorh. Kirchengebäude, Neubau eines Wohngebäudes (16 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 Stellingen 52

mit den Festsetzungen: Neuapostolische Kirche
GFZ 0,2
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigefügten Vorlagen Nummer

36 / 11 Lageplan, EG
36 / 12 OG, DG

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 1.1. §1 BauNVO - Art der baulichen Nutzung
für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im
Sondergebiet (Neuapostolische Kirche) zu Wohnnutzung

Begründung

Die Befreiung von der Art der baulichen Nutzung wird erteilt. Eine Wohnnutzung findet sich auf den benachbarten Grundstücken im Geltungsbereich des B-Plans Stellingen52 wieder.

Bedingung

Die zu errichtenden Wohnung sind als öffentlich geförderte Wohnungen herzustellen. Hierfür muss vor Erteilung der Baugenehmigung ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums nach den Richtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossen werden. Der genannte Vertrag ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Durchführung des Vorhabens.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 2.1. § 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche
für das Überschreiten der Baugrenze um 3,6 m zur Straße
für das Überschreiten der Baugrenze um 17,0 m nach Westen
für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 2,64 m nach Norden
für das Überschreiten der Baugrenze um bis zu 1,22 m nach Süden

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Der geplante Baukörper fügt sich mit seinen derzeitigen Maßen nicht ein. Das Maß ist auf eine GRZ von 0,3 zu verkleinern. Die entsprechende Befreiung wird dann im Baugenehmigungsverfahren erteilt. Abstandflächen des Baukörpers müssen auf eigenem Grund liegen. Überschreitungen des Baufensters werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens befreit.

Weiterhin muss im Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Außenanlagenplan beigebracht werden, der unter anderem die Anordnung der erforderlichen Kinderspielflächen aufweist.

- 2.2. § 20 BauNVO
für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,2 um 0,85 auf 1,05

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Genehmigungsfähig ist ein Baukörper mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die sich darauß ergebende GFZ wird im Baugenehmigungsverfahren befreit. Bedingung dafür ist die Einhaltung der vorgegebenen GRZ von 0,3.

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse