



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfteilung Kerngebiet -WBZ 21-

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/WBZ2/01923/2017
Hamburg, den 18. Dezember 2017

Verfahren
Eingang
Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
07.08.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

304-001
1661 in der Gemarkung: Stellingen

Errichtung eines Wohngebäudes mit 16 WE und Neubau einer Lagerhalle und überdachter Lagerfläche

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 Eimsbüttel 29 / Stellingen 57

mit den Festsetzungen: Mi IV g
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd in Aufstellung
- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 9 Grundriss / Erdgeschoss, M1:100, Stand 04.08.2017 mit Grüneintragung
0 / 14 Grundriss 5.OG, M1:100, Stand 04.08.2017
0 / 15 Ansicht Nord, Ost, M1:200, Stand 04.08.2017 mit Grüneintragung
0 / 16 Ansicht Süd, West, M1:200, Stand 04.08.2017 mit Grüneintragung
0 / 17 Schnitt C, M1:100, Stand 04.08.2017
0 / 21 Lageplan Abstandsflächen, M1:200, Stand 28.11.2017 mit Grüneintragung

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 1.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 4 Vollgeschossen um 1 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (§18 BauNVO)
 - 1.2. für das Überschreiten der Baugrenze durch das Treppenhaus zur Tiedemannstraße auf einer Breite von ca. 5 m über eine Tiefe von ca. 1,50m (§23 BauNVO)

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
 - 2.1. für die Bauweise offen in einem ausgewiesenen Bereich der Bauweise geschlossen zum Flurstück 1659 und zum Flurstück 3717 (§22 BauNVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil eine geschlossene Bauweise in diesem Bereich städtebaulich zwingend notwendig ist, da die enge räumliche Verflechtung von Wohnen und Gewerbe hier zur Högenstraße einen Abschluss benötigt. Eine offene Bauweise fügt sich städtebaulich nicht ein.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen
 - 3.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände der Gebäude überdachte Lagerfläche / Gewerbehalle neu und Haus 1 um bis zu 2,8 m (§ 6 Abs. 3 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere ist das Schutzziel der Norm durch die Überlappung der Abstandsflächen nicht gewahrt. Die Abstandsflächen dienen der Besonnung, Belichtung und Belüftung der Räume des betreffenden Wohngebäudes. Zudem dienen sie dem Schutz vor unangemessener optischer Beengung („erdrückende Wirkung“).

- 3.2. für das Erstrecken der Abstandsfläche durch das Treppenhaus über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies ist eine Überschreitung um 0,43-0,56m von zulässigen 3,14-2,79m auf 3,70-3,22m (§ 6 Abs. 2 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere weil dies keine geringfügige Überschreitung ist und das Schutzziel der gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden muss.

Hinweis

Die Prüfung der eingereichten Ansichten ist nicht erfolgt. Dies ist nicht Teil des Vorbescheids. Eine eingehende Prüfung soll Teil des Bauantrags sein.

Belange des Baunebenrechts sowie des Bauordnungsrechts (ausgenommen Abstände) sind nicht Gegenstand der Prüfung.

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: 5 Vollgeschosse