



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

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

GZ.: E/WBZ2/01431/2016
Hamburg, den 25. Oktober 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
09.06.2016

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

320-091
5214 in der Gemarkung: Eidelstedt

Nachverdichtung Wohn- und Geschäftshäuser (29 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 Eidelstedt 57

mit den Festsetzungen: - MK g - II / IV / Wo über II; GRZ 1,0 (Kerngebiet - Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig)
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

163 / 5 Lageplan
163 / 7 Lageplan Überlagerung B-Plan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Das neue Wohn- und Geschäftshaus an der Pinneberger Straße soll mit 4 rechnerischen Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss errichtet werden. Wird die Überschreitung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Geschößzahl erteilt (siehe Befreiungsantrag)?**

Die Befreiung für zwei weitere Vollgeschosse auf dann vier Vollgeschosse wird erteilt. Eine weitere bauliche Entwicklung oberhalb des vierten Vollgeschosses ist jedoch nicht möglich.

Vor Antragsstellung ist nicht nur die Fassadengestaltung sondern auch die Erdgeschossnutzung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

2. **Der neue Baukörper verläuft entlang der Grundstücksgrenze zur Pinneberger Chaussee in Verlängerung zum Nachbarbaukörper (Flur 5460) bis zur Grundstücksgrenze und Brandwand der Nachbarbebauung (Flur 5345) (siehe Lageplan: V1908-LA-BPLAN). Wird die Überschreitung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufeldes erteilt (siehe Befreiungsantrag)?**

Ja. Die geplanten Überschreitungen werden positiv gesehen und die beantragten Befreiungen werden erteilt. Lediglich der Anschluss an das bestehende Gebäude (Flurstück 5345) ist zu überarbeiten und vor Bauantragsstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

3. **Das neue Vordach und die Erweiterung der Gewerbefläche mit neuer Eingangssituation werden im Verlauf zur Lohkampstraße bis zur Grundstücksgrenze geführt. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baufeld wird überschritten (siehe Lageplan: V1908-LA-BPLAN). Wird die Überschreitung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufeldes erteilt (siehe Befreiungsantrag)?**

Grundsätzlich wird die Umgestaltung positiv gesehen. Gleichwohl kann lediglich die Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze durch die Vordächer erteilt werden. Für die geplante Eingangserweiterung wird die Befreiung nicht erteilt. Vor

Bauantragstellung ist die Gestaltung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

4. **Der neue 1-geschossige Baukörper zur Nachbarbebauung Flurstück 5460 überschreitet das ausgewiesene Baufeld und erstreckt sich bis zur Grundstücksgrenze (siehe Lageplan: V1908-LA-BPLAN). Wird die Überschreitung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufeldes erteilt (siehe Befreiungsantrag)?**

Nein. Die Befreiung wird nicht erteilt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 5.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 57 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse auf insgesamt 4 Vollgeschosse
 - 5.2. von den Festsetzungen des Bebauungsplan Eidelstedt 57 für das Überschreiten der süd-westlichen Baugrenze durch die neuen Vordächer

Begründung

Die Überschreitung der Vordächer, als untergeordnete Bauteile, wird als geringfügige Überschreitung der Baugrenze beurteilt.

- 5.3. von den Festsetzungen des Bebauungsplan Eidelstedt 57 für das Überschreiten der nord-westlichen Baugrenze um ca. 10 m bis zur Grundstücksgrenze (Flurstück 5345) sowie der nord-östlichen Baugrenze um ca. 4 m bis hin zur Straßenverkehrsfläche durch den geplanten Neubau

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt
- 6.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplan Eidelstedt 57 für das Überschreiten der süd-östlichen Baugrenze (Fläche für Geh- und Fahrechte) durch den geplanten Neubau bis zur Grundstücksgrenze.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Das Planrecht weist zwischen der Baugrenze und dem angrenzenden Flurstück eine Fläche für Geh- und Fahrechte aus. Diese Festsetzung ist auch weiterhin gültig.

- 6.2. von den Festsetzungen des Bebauungsplan Eidelstedt 57 für das Überschreiten der süd-westlichen Baugrenze um maximal ca. 5 m durch den neuen Eingang.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Für den geplanten Eingang in dieser Größe wird keine Notwendigkeit erkannt.

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: Änderung; Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse