



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

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

GZ.: E/WBZ2/01704/2017
Hamburg, den 6. Oktober 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
11.07.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

317-012
3606 in der Gemarkung: Lokstedt

Abbruch des Bestands und Errichtung eines Wohnhauses mit drei Vollgeschossen / 11 Wohneinheiten

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 Niendorf / Lokstedt / Schnelsen

mit den Festsetzungen: W2o
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

0 / 2 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Darf, im Rahmen der Befreiungsmöglichkeiten nach §31 BauGB oder anderer Befreiungs- und Abweichungsoptionen, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von Z=2 auf Z=3 erhöht werden, bei gleichzeitiger Erstellung eines Staffelgeschosses als "Nicht-Vollgeschoss"**

Nein, die Befreiung für ein weiteres Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse wird zwar erteilt, allerdings nur unter der Bedingung, dass keine weiteren Dach- oder Staffelgeschosse aufgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung an dieser Stelle muss auch in Bezug auf die Straße Willinks Park weiterhin durch die Bebauung ablesbar sein. Topographisch niedriger gelegene Grundstücke erwirken nicht von sich aus einen Anspruch auf eine höhere Geschossigkeit.

Bei der Entscheidung wurde die gesamtstädtische Entwicklung an dieser Stelle berücksichtigt.

2. **Kann die Überschreitung der zulässigen überbaubaren Fläche von 30% der Grundstücksfläche auf 31,9 % (analog GRZ von 0,3 auf 0,319) , im Rahmen der Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten, zugelassen werden?**

Die Befreiung wird erteilt (siehe Befreiung 4.2.).

3. **Dürfen die beiden Bäume, die direkt an der nördlichen Nachbargrenze stehen, gefällt stehen, gefällt werden?**

Nein, der Ahorn und die Nachbarbäume sind zu erhalten.

Vor Beginn und während der gesamten Bauzeit (auch Abbruch) ist der zu erhaltene Baumbestand in seinem Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 1,50m nach allen Seiten) durch einen ortsfesten, mindestens 1,80 m hohen Bauzaun zu schützen (gemäß DIN 18 920, Schutz von Bäumen auf Baustellen) (§ 36 HmbVwVfG).

Bei baubedingter Grundwasserabsenkung sind die Bäume so zu wässern, daß eine ausreichende Bodenfeuchtigkeit erhalten bleibt.

Bei Bedarf können ergänzende Maßnahmen, z.B. Verdunstungsschutz, Auslichtung der Krone angeordnet werden (§ 36 HmbVwVfG).

Zum Schutz und zur Regeneration des Wurzelwerks ist ein Wurzelvorhang von einer Fachfirma für Baumpflege anzulegen (§ 36 HmbVwVfG).

Im Wurzelbereich sind befestigte Wege und Überfahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen herzustellen (§ 36 HmbVwVfG).

Vor Baubeginn/Abbruch ist eine Fachfirma für Baumpflege zu beauftragen, die während der Bauzeit die Baumschutzmaßnahmen überwacht und die Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchführt.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

Begründung

Die Zulassung der Befreiung ist in diesem Einzelfall städtebaulich vertretbar. Bei der Entscheidung wurde die gesamtstädtische Entwicklung an dieser Stelle berücksichtigt.

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass das Gebäude ohne zusätzliches Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Vor Antragstellung ist die Ausbildung des Gebäudekörpers – auch hinsichtlich der geplanten Balkone- mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

4.2. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 3/10 um 0,4/10 auf 3,4/10

Begründung

Die Zulassung der Befreiung ist in diesem Einzelfall städtebaulich vertretbar. Bei der Entscheidung wurde die gesamtstädtische Entwicklung an dieser Stelle berücksichtigt.

Bedingung

Vor Antragstellung ist die Ausbildung des Gebäudekörpers – auch hinsichtlich der geplanten Balkone- mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

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