



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 Kerngebiet

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 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00522/2016
Hamburg, den 8. November 2016

Verfahren

Eingang

Grundstück

Belegenheiten

Baublock

Flurstück

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
18.02.2016

###

305-011

4830 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Neubau eines Mehrfamilienhauses

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 Eimsbüttel / Hoheluft-West
mit den Festsetzungen: W 3 g und W 4 g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
 - die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd in Aufstellung
 - die beigelegten Vorlagen Nummer
57 / 5 Lageplan mit Abstandsflächen, M 1:500, Stand: 15.12.2015
- unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Frage 1:**
Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für den Abbruch des vorhandenen Bunkers?
Ja, eine Genehmigung für den Abbruch des Bunkers kann erteilt werden.
2. **Frage 2:**
Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für den Teilabbruch des Bestandsgebäudes Emilienstraße 9/9a?
Ja, eine Genehmigung für den Abbruch des Bestandsgebäudes Emilienstraße 9/9a kann erteilt werden.
Hinweis: Das Grundstück befindet sich im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung in Aufstellung (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Einer Genehmigung für den Abbruch von Gebäuden mit einer Wohnnutzung in diesem Geltungsbereich kann nur unter bestimmten Bedingungen zugestimmt werden.
3. **Frage 3:**
Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für den im Lageplan dargestellten Neubau mit ca. 70 Wohnungen und Tiefgarage?
Diese Fragestellung ist zu allgemein. Siehe folgende Antworten zur Beantwortung dieser Frage.
Hinweis: Für das Vorhaben, insbesondere mit der geplanten Versiegelung, müssen 10 Bäume über Maß und 3 Bäume unter Maß gefällt werden. Eine Ersatzpflanzung im geplanten Innenhofbereich ist zu leisten. Eine Planung mit Erhalt der Bäume im Innenhofbereich (3 Birken, 1 Kiefer, 1 Tanne, 2 Pyramiden-Pappeln) wäre denkbar.
4. **Frage 4:**
Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen plus einem Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit ca. 70% BGF-Fläche des darunter befindlichen Vollgeschosses plus einem Staffelgeschoss?
Nein. Siehe planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 14.1 und 14.2. Das geplante Gebäude verfügt über fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Die planungsrechtliche Befreiung kann für die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse an der Emilienstraße um ein Vollgeschoss und im Innenblockbereich um zwei Vollgeschosse nicht erteilt werden.

5. **Frage 5:**
Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für die GFZ = 2 mit der Bebauung aus Bestand und Neubau?
Es ist keine Geschossflächenzahl für das Grundstück festgesetzt.
6. **Frage 6:**
Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für die GRZ 0,65 mit der Bebauung aus Bestand und Neubau?
Nein. Siehe planungsrechtliche Befreiung unter Ziffer 14.3. Für die Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,65 bedarf es einer Befreiung, die nicht erteilt werden kann (§ 31 Abs. 2 BauGB).
7. **Frage 7:**
Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für die dargestellten Abstandsflächen des geplanten und des vorhandenen Gebäudes?
Die Abstandsflächen nach § 6 HBauO sind einzuhalten. Die in den eingereichten Unterlagen dargestellten Abstandsflächen sind fehlerhaft. Für die Abstandsflächen des Neubaus ergeben sich zur Emilienstraße durch die mittige Erhöhung des Staffelgeschosses tiefere Abstandsflächen zur Straßenmitte. Im Innenhofbereich ergeben sich ebenfalls tiefere Abstandsflächen zum Flurstück 4988 durch die Erhöhung. Die Abstandsflächen des Gebäudes Osterstraße 70-66 sind zu gering dimensioniert.
Nach annähernder Rechnung werden die Abstandsflächen durch den geplanten Gebäudekörper eingehalten.
8. **Frage 8:**
Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für die Erschließung der Tiefgarage von der Emilienstraße?
Es wird ein Antrag auf Vorbescheid für ein nachfolgendes vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO gestellt. Fragen außerhalb des Prüfumfanges des vereinfachten Genehmigungsverfahrens können von der Bauaufsichtsbehörde nicht verbindlich beantwortet werden. Zur Klärung dieser Fragestellung kann eine amtliche Auskunft über das Fachamt des Managements für den öffentlichen Raum eingeholt werden.
Es ist darauf zu achten, dass zwei Gehwegüberfahrten für ein Grundstück nicht genehmigungsfähig sind. Bei der Verlegung einer Überfahrt dürfen keine Straßenbäume und keine Stellplätze durch die Umplanung entfernt werden.
9. **Frage 9:**
Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für die Feuerwehrezufahrt von der Emilienstraße?
Siehe Beantwortung zur Frage 8.
10. **Frage 10:**
Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für den Nachweis der barrierefrei erreichbaren Wohnungen gem. § 52. HBauO im Staffelgeschoss?
Ja. Die Ausführung der barrierefreien Wohnungen orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen eines Regelgeschosses (BPD 1/2014). Die Lage der Wohnungen im Gebäude ist nicht maßgebend, wenn die Wohnungen barrierefrei erreichbar sind.

11. Frage 11:

Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für die Einschränkung der Durchgangsbreite neben dem Treppenlauf auf 1,20m, wenn im Eingang und vor dem Aufzug Wendekreise mit 1,50m Durchmesser vorhanden sind?

Ja. Siehe bauordnungsrechtliche Abweichung unter Ziffer 13.1. Ein Abweichungsantrag nach § 69 HBauO ist zu stellen. Siehe hierzu auch BPD 1/2014 „Barrierefreies Bauen“.

12. Frage 12 und 13:

Kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden für den Verzicht auf die Herstellung von 21 Stellplätzen? (siehe hierzu Stellplatznachweise Frag 12, Schriftstück Nr. 3)?

Für den Wohnungsbau sind Stellplätze nicht nachzuweisen (§ 48 Abs. 1a HBauO). Hinweis: Der Nachweis für die notwendigen Fahrradstellplätze ist zu führen und einzureichen.

Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

13. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 Absatz 1 HBauO werden erteilt:

- 13.1 Für das Unterschreiten der Mindestflurbreite zu den Wohnungen von 1,50 auf 1,20m (§ 52 Abs. 4 HBauO).

Bedingung

Vor dem Eingang und vor dem Aufzug ist eine Fläche von 1,50m auf 1,50m nachzuweisen.

Nicht erteilte Abweichungen/Befreiungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 14.1 für das Überschreiten der Anzahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss im Bereich der Emilienstraße (§ 11 BPVO)
- 14.2 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse im Innenhofbereich (§ 11 BPVO)

Begründung

Die Befreiung unter Ziffer 14.1 und 14.2 werden nicht erteilt. Der Baustufenplan „Eimsbüttel, Hoheluft-West“ weist im vorderen Grundstücksteil 4 Vollgeschosse, sowie im Innenblockbereich 3 Vollgeschosse aus. Demnach sieht der Plangeber an der Emilienstraße eine höhere Bebauung vor, als im Blockinnenbereich. Die eingereichte Planung widerspricht diesem Grundsatz. Zudem sind die Anschlüsse an die vorhandene Nachbarbebauung (Emilienstraße 11 und 7) insbesondere in den Traufbereichen nicht gelöst bzw. in der dargestellten Form städtebaulich nicht vertretbar. Durch die unterschiedlichen Höhen des Baukörpers in sich entsteht weiter ein unruhiges Erscheinungsbild, welches sich städtebaulich nicht in die bestehende Bebauung einfügt. Weiterhin befinden sich augenscheinlich im Bestandsgebäude der Emilienstraße 7 in der Gebäudeabschlusswand Fenster, die in der Neuplanung nicht berücksichtigt wurden. Stadträumlich ist hier zudem ein Einschnitt sinnvoll, der ein Pendant zum Eingang des Henry-Wahls-Parks bildet.

- 14.3 für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,5 um 0,15 auf 0,65 durch die bestehenden und neuen Gebäudeteile (§ 11 BPVO)

Begründung

Die geplante Nachverdichtung ist städtebaulich nicht vertretbar. Der Baukörper fügt sich nicht in die Umgebung ein. Seine Konturen wirken durch die Vorsprünge an der Emilienstraße und die wechselnden Gebäudetiefen umgebungsuntypisch. Bei der Planung hat ferner keine Berücksichtigung des Baumbestandes stattgefunden.

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:

Transparenz in HH