



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfungsabteilung Region Ost -WBZ 22-

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/WBZ2/03405/2020

Hamburg, den 16. Februar 2021

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
Eingang 19.11.2020  
Belegenheit ###  
Baublock 317-048  
Flurstück 02712 in der Gemarkung: Lokstedt

### **Abbruch einer Turnhalle und einer Hausmeisterwohnung Neubau eines Wohngebäudes in einer Wohnanlage des Studierendenwerks**

#### **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).

#### **Grundlage der Entscheidung**

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Lokstedt 3

mit den Festsetzungen:

Grundstücksfläche für den Gemeinbedarf  
Bruttogeschossfläche 5.700 qm



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

in Verbindung mit:

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigefügten Vorlagen Nummer

32 / 3      Lageplan Variante 1  
32 / 4      Lageplan Variante 2

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen 32/3 und 32/4

### Beantwortung der Einzelfragen

**1. Variante 1**

**Ist das im Lageplan und in der Baukörper dargestellte Gebäude mit seiner städtebaulichen Anordnung und Einfügung in den Bestand genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung.

**2. Variante 2**

**Ist das im Lageplan und in der Baukörper dargestellte Gebäude mit seiner städtebaulichen Anordnung und Einfügung in den Bestand genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung.

**3. Variante 1**

**Ist das im Lageplan und in der Baukörper dargestellte Gebäude mit seiner Kubatur genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung.

**4. Variante 2**

**Ist das im Lageplan und in der Baukörper dargestellte Gebäude mit seiner Kubatur genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung.

**5. Variante 1**

**Ist die 4-Geschossigkeit des Neubaus genehmigungsfähig?**

Eine 4 geschossige Bebauung ist grundsätzlich vorstellbar, jedoch nicht in der dargestellten Form.

**6. Variante 2**

**Ist die 4-Geschossigkeit des Neubaus genehmigungsfähig?**

Eine 4 geschossige Bebauung ist grundsätzlich vorstellbar, jedoch nicht in der dargestellten Form.

**7. Variante 1**

**Ist eine BGF des Neubaus von ca. 2560m<sup>2</sup> genehmigungsfähig?**

Eine Überschreitung der BGF ist grundsätzlich vorstellbar, jedoch nicht in der dargestellten Form.

**8. Variante 2**  
**Ist eine BGF des Neubaus von ca. 2560m<sup>2</sup> genehmigungsfähig?**

Eine Überschreitung der BGF ist grundsätzlich vorstellbar, jedoch nicht in der dargestellten Form.

**9. Variante 1**  
**Ist eine BGF des Neubaus und des Bestandes von ca. 8760m<sup>2</sup> genehmigungsfähig?**

Eine Überschreitung der BGF ist grundsätzlich vorstellbar, jedoch nicht in der dargestellten Form.

**10. Variante 2**  
**Ist eine BGF des Neubaus und des Bestandes von ca. 8760m<sup>2</sup> genehmigungsfähig?**

Eine Überschreitung der BGF ist grundsätzlich vorstellbar, jedoch nicht in der dargestellten Form.

**11. Variante 1**  
**Ist die bebaute Fläche des Neubaus und des Bestandes von ca. 1840m<sup>2</sup> genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung.

**12. Variante 2**  
**Ist die bebaute Fläche des Neubaus und des Bestandes von ca. 1840m<sup>2</sup> genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung.

**13. Variante 1**  
**Ist die bebaute Fläche des Neubaus von ca. 640m<sup>2</sup> genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung.

**14. Variante 2**  
**Ist die bebaute Fläche des Neubaus von ca. 640m<sup>2</sup> genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung.

**15. Variante 1**  
**Ist die Verschattung durch den neuen Baukörper genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung.

**16. Variante 2**  
**Ist die Verschattung durch den neuen Baukörper genehmigungsfähig?**

Nein, siehe nicht erteilte Befreiung.

**17. Variante 1**  
**Ist die Fällung der im Lageplan dargestellten Bäume genehmigungsfähig?**

Nein, die Fällung ist aus baumschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Die Bäume sind ökologisch besonders wertvoll und ortsbildprägend. Zudem sind sie Bestandteil eines Gartendenkmals.

**18. Variante 2**  
**Ist die Fällung der im Lageplan dargestellten Bäume genehmigungsfähig?**

Nein, die Fällung ist aus baumschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Die Bäume sind ökologisch besonders wertvoll und ortsbildprägend. Zudem sind sie Bestandteil eines Gartendenkmals.

**19. Variante 1**  
**Ist der Abstand des Neubaus zu den vorhandenen Bäumen genehmigungsfähig?**

Nein, dies ist aus baumschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Die Bäume sind ökologisch besonders wertvoll und ortsbildprägend. Zudem sind sie Bestandteil eines Gartendenkmals.

**20. Variante 2**  
**Ist der Abstand des Neubaus zu den vorhandenen Bäumen genehmigungsfähig?**

Nein, dies ist aus baumschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Die Bäume sind ökologisch besonders wertvoll und ortsbildprägend. Zudem sind sie Bestandteil eines Gartendenkmals.

**Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

21.1. für das Überschreiten der zulässigen Bruttogeschossfläche um 3060 m<sup>2</sup> auf 8760 m<sup>2</sup> gem. § 30 BauGB i.V. m. dem B-Plan Lokstedt 3.

**Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind. Die Zulassung ist insbesondere städtebaulich nicht vertretbar, weder für Variante 1, noch für Variante 2.

Die Variante 1 berücksichtigt nicht den Baumbestand und fügt sich städtebaulich nicht optimal ein.

Die Variante 2 berücksichtigt zwar den Baumbestand und fügt sich jedoch städtebaulich nicht ein. Die Emil-Andresen-Straße ist geprägt von kleinteiliger Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die geplante Bebauung hätte durch ihr Volumen und die straßenbegleitende Ausrichtung eine erdrückende Wirkung auf die Umgebung. Außerdem nimmt sie keinerlei Bezug auf die bestehende

Bebauung auf dem Grundstück. Diese hat durch die zurückgesetzte Lage auf dem Grundstück keinen negativen Einfluss auf die Umgebung.

Weiterhin stehen dem Vorhaben bei Umsetzung der Variante 1 naturschutzrechtliche Belange entgegen, so dass auch hier öffentliche Belange einer Zulassung entgegenstehen.

### **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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung  
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH