



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfungsabteilung Region Süd -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

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###

Telefon 040 - 4 28 01 - ###

E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00138/2019

Hamburg, den 8. März 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
18.01.2019

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
317-026  
00508 in der Gemarkung: Lokstedt

### Errichtung eines Gebäudes für sozial-diakonische Nutzungen

#### 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 sind

- der Bebauungsplan Lokstedt 37

mit den Festsetzungen: Fläche für Gemeinbedarf II,  
GRZ 0,4, GFZ 0,6  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 7 Lageplan  
0 / 8 Baubeschreibung / Fragenkatalog

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Das Vorhaben Stapelstraße 8 in 22529 Hamburg ist von einem Gemeinbedarfsgedanken getragen. Auf einem Anteil von min. 51 % der BGF folgt es der im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt 37)5 in diesem Fall der Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf - und erfüllt den kirchlichen oder sozialdiakonischen Bezug. Maximal 49% der BGF sind für den Wohnungsbau vorgesehen. Kann dieser Nutzungsmischung zugestimmt und die entsprechende planungsrechtliche Befreiung erteilt werden?**

Ja, die planungsrechtliche Befreiung kann erteilt werden. Siehe Befreiung 7.5

Vor Antragstellung ist die geplante sozial-diakonische Nutzung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und dem WBZ2 abzustimmen.

2. **Wird dem Maß der baulichen Nutzung gem. der beiliegenden Kennziffer zugestimmt?**

Ja, dem geplanten Maß der baulichen Nutzung wird zugestimmt.  
Siehe Befreiung 7.4

3. **Wird der geplanten Geschossigkeit (3 Vollgeschoss + Staffelgeschoss, mit Kellergeschoss) zugestimmt?**

Ja, der geplanten Geschossigkeit wird zugestimmt. Siehe Befreiung 7.1

4. **Wird der Abweichung von der im B-Plan (Lokstedt 37, Nr. 23972) festgelegten Baugrenze, wie in den Zeichnungen dargestellt zugestimmt?**

Ja, die Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze werden erteilt.  
Siehe Befreiungen 7.3 und 7.4

5. **Wird der Lage des mehrgeschossigen Gebäudes zugestimmt?**

Ja, der Lage des mehrgeschossigen Baukörpers wird zugestimmt.  
Vor Antragstellung ist die Ausbildung des Gebäudebaukörpers mit dem Fachamt Management Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

6. **Wird den für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens erforderlichen Baumfällungen zugestimmt? (ggf. unter Zahlung von Ausgleichsbeiträgen, Ersatzpflanzungen o.ä.)**

Ja, der im Lageplan dargestellten Baumfällmaßnahme für die japanische Zierkirsche, mit einem Stammdurchmesser von 60 cm im Vorgartenbereich, wird zugestimmt.

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 7.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt37).
- 7.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 1 m auf einer Breite von ca. 5,7 m (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt37).
- 7.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 10,5 m auf einer Breite von 7,4 m (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt37).
- 7.4. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,6 auf 1,2 (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt37).
- 7.5. von der festgesetzten Art der Nutzung als "Fläche für den Allgemeinbedarf" (§30 BauGB i.Vm. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Lokstedt37).

**Begründung**

Die planungsrechtlichen Befreiungen unter **Punkt 7.1, Punkt 7.2, Punkt 7.3** und **Punkt 7.4** werden erteilt unter den folgenden Bedingungen:

- Vor Antragstellung ist die Ausbildung des Gebäudekörpers mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen
- Das Vorhaben muss den Gemeinbedarfsgedanken tragen

Die Befreiungen sind grundsätzlich städtebaulich vertretbar, da die Gegend ist bereits durch 3-geschossige Gebäude geprägt ist.

Die planungsrechtliche Befreiung unter **Punkt 7.5** wird unter der Bedingung erteilt, dass bei 51% der Nutzung des Gebäudes es sich weiterhin um Nutzung mit „kirchlichem und sozial-diakonischem Bezug“ handeln muss. Wohnnutzung, auch für kirchliche Mitarbeiter, fällt nicht darunter. Zudem muss das geplante Nutzungskonzept vor Antragsstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und dem WBZ2 abgestimmt werden.

Die Befreiung ist vertretbar, weil sie dem Wohl der Allgemeinheit dient. Das geplante Bauvorhaben befindet sich inmitten von Wohnbebauung. Die geplante Befreiung von der Art der Nutzung zugunsten Wohnungsbaus ist daher städtebaulich vertretbar.

### **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**

Nach § 11 Absatz 1 des Gebührengesetzes (GebG) i.V.m. der Verordnung über die Religionsgemeinschaften und Weltanschauungsvereinigungen des öffentlichen Rechts in Hamburg ergeht die Amtshandlung gebührenfrei.

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse

Transparenz in HH