



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfabteilung Lokstedt -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/WBZ2/02057/2018

Hamburg, den 30. Januar 2019

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	16.08.2018
Belegenheiten	###
Baublock	317-018
Flurstücke	401, 4830, 2409 in der Gemarkung: Lokstedt

### Neubau eines Wohnkomplexes mit freien und geförderten Wohnungen und Tiefgarage (156 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).

#### Grundlage der Entscheidung

Grundlagen der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W2o i.V.m. TB 13

der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung



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

- der Teilbebauungsplan 13  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
  - der Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen  
mit den Festsetzungen: Außengebiet Beurt. § 34 BauGB  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
  - die beigefügten Vorlagen Nummer  
0 / 50      Lageplan
- unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die vorgesehene Art der Nutzung (Wohnen) auch auf dem im Baustufenplan ausgewiesenen als "Außengebiet" ausgewiesenen Flächen zulässig?**

Ja, da diese Fläche nur geringfügig ist und das geplante Gebäude sich hier nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB einfügt.

2. **Ist eine geschlossene Bauweise zur Kollaustraße und zur Güterumgehungsbahn genehmigungsfähig?**

Ja, siehe erteilte Befreiungen 12.9 und 12.10

Bei der positiven Entscheidung wurde die Verpflichtung des Antragstellers berücksichtigt, gem. der von ihm eingereichten Baubeschreibung mindestens 33 % der Wohnungen, die auf dem Befreiungsweg zugelassen werden, als sozial geförderten Wohnungsbau zu schaffen.

3. **Ist die geplante Anzahl der Vollgeschosse (IV und VI Vollgeschosse + Staffelgeschoss) genehmigungsfähig und werden die entsprechenden Befreiungen erteilt?**

Teilweise, siehe dazu erteilte und nicht erteilte Befreiungen unter den Punkten 12.1 bis 12.9 und 12.15 und 12.16 (positiv), sowie 14.1 und 14.2 (negativ)

Bei der positiven Entscheidung wurde die Verpflichtung des Antragstellers berücksichtigt, gem. der von ihm eingereichten Baubeschreibung mindestens 33 % der Wohnungen, die auf dem Befreiungsweg zugelassen werden, als sozial geförderten Wohnungsbau zu schaffen.

4. **Ist eine Überschreitung der im Baustufenplan vorgesehenen Fläche von 0,3 auf eine Grundflächenzahl von 0,40 genehmigungsfähig?**

Ja, siehe erteilte Befreiung 12.14.

Bei der positiven Entscheidung wurde die Verpflichtung des Antragstellers berücksichtigt, gem. der von ihm eingereichten Baubeschreibung mindestens 33 % der Wohnungen, die auf dem Befreiungsweg zugelassen werden, als sozial geförderten Wohnungsbau zu schaffen.

5. **Ist die geplante Geschossflächenzahl von 2,0 genehmigungsfähig?**

Eine Geschossflächenzahl ist im Baustufenplan nicht festgesetzt.

6. **Ist dies geplante Erschließungskonzept gemäß Lageplan mit den Zufahrten zur Tiefgarage und zum Innenhof genehmigungsfähig?**

Eine Überfahrt i.S.v. § 18 HWG als Zufahrt zur Tiefgarage kann in Aussicht gestellt werden unter nachfolgend aufgeführten Bedingungen:

- Die planungsrechtlich gesicherte Straßenerweiterungsfläche (TB 13) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Tiefgarage ist als Großgarage mit einer getrennten Rampe für ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu planen.
- Es ist ein ausreichender Stauraum von mind. 2 Kfz für einfahrende Fahrzeuge vor der Toranlage vorzusehen.
- Die Toranlage ist dafür am Fuß der Rampe zu positionieren.
- Für eine zweispurige Tiefgaragenzufahrt ist eine Überfahrt in einer Breite von 6,00m zulässig.

Die Überfahrt ist im weiteren Verfahren beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Wegeunterhaltung zu beantragen/ bzw. abzustimmen. Bestandteil des Antrages/der Abstimmung ist ein Lageplan (M 1:250) mit der Darstellung der genauen Lage und Breite der geplanten Überfahrt unter Berücksichtigung des Straßenraumes und dort vorhandener Einbauten. Unter der Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird die Überfahrt von der zuständigen Wegeaufsicht auf Kosten und zu Lasten des Antragstellers hergerichtet. Eine endgültige Erlaubnis wird nach der Fertigstellung erteilt.

Im TB13 ist eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche für zukünftige Straßenerweiterungszwecke an der Kollaustraße planrechtlich gesichert. Für diesen Bereich dürfen nur widerrufliche Genehmigungen für Einbauten wie Müllstandorte etc. ausgesprochen werden. Ein konstruktives Bauwerk für die Einfahrt zur Tiefgarage ist dort nicht genehmigungsfähig, da es später ggf. in der öffentlichen Gehwegfläche liegen würde.

Die Schleppkurve für die Feuerwehrumfahrt ist so nachzuweisen, dass keine Inanspruchnahme des Flurstückes 397 erfolgen wird.

7. **Ist die vorgesehene Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze zur Waschanlage genehmigungsfähig?**

Ja, siehe erteilte Befreiungen Punkt. 12.12 und 12.13

Bei der positiven Entscheidung wurde die Verpflichtung des Antragstellers berücksichtigt, gem. der von ihm eingereichten Baubeschreibung mindestens 33 % der Wohnungen, die auf dem Befreiungsweg zugelassen werden, als sozial geförderten Wohnungsbau zu schaffen.

8. **Ist die Unterbauung in der geplanten Form (Kellergeschoss und Tiefgarage) genehmigungsfähig?**

Grundsätzlich ja, jedoch ist ein konstruktives Bauwerk für die Einfahrt zur Tiefgarage dort nicht genehmigungsfähig, da es später ggf. in der öffentlichen Gehwegfläche liegen würde.

9. **Ist die vorgesehene Verlegung des Heckenrosenwegs von der Mitte des Grundstücks an die nördliche Grenze des Grundstücks in der Form genehmigungsfähig?**

Ja, der Flächentausch, der Rückbau der vorhandenen Wegeflächen und die Herrichtung des „Neuen Heckenrosenweges“ sind auf Kosten und zu Lasten des Vorhabenträgers möglich. Dies ist vertraglich mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu regeln. Der rechtskräftige Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages, der die Planung und Herstellung der Verkehrsflächen auf Kosten und zu Lasten des Vorhabenträgers beinhaltet, wird als aufschiebende Bedingung in den Genehmigungsbescheid aufgenommen.

Für die Erschließung der zukünftigen oberirdischen Bahnanlage ist ein Querschnitt der Verkehrsfläche von mindestens 7,00 m notwendig.

10. **Ist eine Fällung einiger Bäume des auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestandes möglich? Kann dieser durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden?**

Ja, eine Fällung der gemäß Baumgutachten Anlage 0/49 beantragten Bäume kann mit entsprechender Ersatzpflanzung in Aussicht gestellt werden. Im Genehmigungsverfahren ist hierzu ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

11. **Ist die Abbildung der Abstandsflächen an der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem städtischen Grundstück (4829) genehmigungsfähig?**

Teilweise. Siehe dazu erteilte und nicht erteilte Abweichungen unter Punkt 13.1 (positiv), sowie 15.1 und 15.2 (negativ)

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 12.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 4 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse für **Haus 1** (bei der Parallelbebauung zur Güterumgebungsbahn) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

**Bedingung**

- die Abstandsflächen nach § 6 HBauO dürfen nur bis zur Mitte des zu bildenden öffentlichen Weges nördlich liegen und
- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

- 12.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 4 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse für **Haus 2** (bei der Parallelbebauung zur Güterumgebungsbahn) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

**Bedingung**

- die Flucht von Haus 1 muss aufgenommen werden,

- die Abstandsflächen nach § 6 HBauO dürfen nur bis zur Mitte des zu bildenden öffentlichen Weges nördlich liegen und
- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 5 Vollgeschosse auf 7 Vollgeschosse für **Haus 3** (bei der straßenseitigen Bebauung) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

#### **Bedingung**

- die Flucht von Haus 1 muss aufgenommen werden,
- die Abstandsflächen nach § 6 HBauO dürfen nur bis zur Mitte des zu bildenden öffentlichen Weges nördlich liegen und
- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.4. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 4 Vollgeschosse auf 6 Vollgeschosse für **Haus 4** (bei der straßenseitigen Bebauung) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

#### **Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.5. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse plus Staffel für **Haus 7** (hintere Bebauung) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

#### **Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.6. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse plus Staffel für **Haus 8** (hintere Bebauung) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

#### **Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.7. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse plus Staffel für **Haus 9** (hintere Bebauung) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

#### **Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.8. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse plus Staffel für **Haus 10** (hintere Bebauung) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

**Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.9. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen durch die straßenbegleitende Bebauung an der Kollastraße mit einer Gebäudelänge von 83 m gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

**Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.10. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen für die Parallelbebauung zur Güterumgebungsbahn mit einer Gebäudelänge von 55,3 m gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

**Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.11. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen durch die rückwärtige Bebauung mit einer Länge von 83,50 m gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

**Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.12. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen durch die hintere Bebauung an der Grundstücksgrenze zum südlichen angrenzenden Flurstück 2410 gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

**Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.13. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen durch die vordere Bebauung an der Grundstücksgrenze zum südlichen angrenzenden Flurstück 2410 gem. den

Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

### **Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.14. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 3/10 um 1/10 auf 4/10 gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

### **Bedingung**

- die Materialität und Farbigkeit der Außenflächen (Verblender, Dacheindeckung, Brüstungen) muss rechtzeitig vor Ausführungsbeginn mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.
- Hierzu sind die geplanten Materialien, z.B. in Form von Mustertafeln, im Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz anhand von Fotos darzustellen oder in einem persönlichen (Orts-)Termin zu bemustern sowie die Produktbezeichnung (Hersteller und Artikel) schriftlich darzulegen.

12.15. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 4 Vollgeschosse auf **6 Vollgeschosse** für **Haus 5** (bei der straßenseitigen Bebauung) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

### **Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

12.16. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 4 Vollgeschosse auf **6 Vollgeschosse** für **Haus 6** (bei der straßenseitigen Bebauung) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

### **Bedingung**

- vor Antragstellung muss die detaillierte Ausgestaltung der Kubatur mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt werden.

13. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

13.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 8,12 m um ca. 3,50 m auf dem Flurstück 4829 durch das Haus 1 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

### **Begründung**

Auf dem Flurstück 4829 soll der neue Heckenrosenweg entstehen, der dann öffentlich gewidmet werden soll. Der Weg muss eine Breite von mind. 7 m haben.

Die Abstandsflächen dürfen dann bis zur Hälfte des öffentlichen Weges liegen. Mit der Widmung entfällt dann auch der Tatbestand.

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

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

- 14.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 5 Vollgeschosse auf 7 Vollgeschosse für **Haus 5** (bei der straßenseitigen Bebauung) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

#### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist hier ein weiterer Anstieg der Gebäudehöhe nicht vertretbar.

Für Haus 5 sind **maximal 6** Geschosse genehmigungsfähig.

- 14.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 5 Vollgeschosse auf 7 Vollgeschosse für **Haus 6** (bei der straßenseitigen Bebauung) gem. den Festsetzungen der BPVO i.V.m.d. Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen und dem TB 13

#### **Begründung**

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist hier ein weiterer Anstieg der Gebäudehöhe nicht vertretbar.

15. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 15.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 8,12 m um ca. 5,50 m auf dem Flurstück 4829 durch das Haus 2 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

#### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Die Abstandsflächen nach § 6 HBauO dürfen nur bis zur Mitte des zu bildenden öffentlichen Weges nördlich liegen. Die Anforderungen des Gesetzgebers hinsichtlich Luft und Licht werden durch die eingereichte Planung in Richtung des Bahndamms der Güterumgebungsbahn **nicht** eingehalten.

- 15.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 8,12 m um ca. 6,15 m auf dem Flurstück 4829 durch das Haus 3 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

#### **Begründung**



Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Die Abstandsflächen nach § 6 HBauO dürfen nur bis zur Mitte des zu bildenden öffentlichen Weges nördlich liegen. Die Anforderungen des Gesetzgebers hinsichtlich Luft und Licht werden durch die eingereichte Planung in Richtung des Bahndamms der Güterumgehungsbahn **nicht** eingehalten.

### **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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse