



# 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/WBZ2/01003/2016  
Hamburg, den 25. Oktober 2016

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	18.04.2016
Belegenheit	###
Baublock	317-067
Flurstück	1462 in der Gemarkung: Lokstedt

### Neubau eines Apartmenthauses für Studentenwohnungen (ca. 14 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

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Lokstedt 11

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

MK; g; II; GRZ 0,4; GFZ 1,5  
der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962



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

- die beigefügten Vorlagen Nummer

2 / 2 Flurkartenauszug

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen und Hinweise

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es möglich, abweichend vom Bebauungsplan Lokstedt 40, die Anzahl der Vollgeschosse von II auf III zu erhöhen?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung Nr. 8.1.

2. **Ist eine Wohnbebauung für Mikro-Apartments für Studenten denkbar (Befreiung von §7 BauNVO)?**

Ja, siehe planungsrechtliche Ausnahme Nr. 9.1.

3. **Ist eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise zwischen den Grundstücken Lokstedter Steindamm 94 und 92 möglich?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung Nr. 8.2.

4. **Ist eine geringfügige Überschreitung der GRZ von 0,4 auf 0,48 und der GFZ von 1,5 auf 1,8 möglich?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiungen Nr. 8.4 und 8.5.

5. **Ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Westen möglich?**

Ja, siehe planungsrechtliche Befreiung Nr. 8.3.

6. **Wäre eine Fällung von Baum 6 gemäß Gutachten Fa. Thomsen möglich? Wäre ein großzügiger Kronenschnitt von Baum 1 gemäß Gutachten Fa. Thomsen möglich?**

Für den Wallnussbaum (Nr.6) und die Weißdornreihe (Nr.2) muss ein Fällantrag gestellt werden. Ersatzpflanzungen oder eine Ausgleichszahlung nach der Berechnung der Baumpflegefirma Thomsen sind mit der Bauprüfteilung / Baumschutz abzustimmen.

Für den starken Rückschnitt der nachbarlichen Hainbuche (Nr.1) - durch Baumpflegefirma Thomsen beschrieben - ist eine Einverständniserklärung des Nachbarn einzuholen.

7. **Ist eine Ausbildung des Baukörpers mit Flachdach und Staffelgeschoss möglich?**

Die Ausformung des Dachs ist vor Bauantragsstellung mit dem Amt für Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen, siehe planungsrechtliche Befreiung Nr. 8.1.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

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

### **Begründung**

Die planungsrechtliche Befreiung ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### **Bedingung**

Die Ausformung des Dachs ist vor Bauantragsstellung mit dem Amt für Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

Für die Abstimmung wenden Sie sich bitte per Mail an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung unter: [stadtplanung\(at\)eimsbuettel.hamburg.de](mailto:stadtplanung(at)eimsbuettel.hamburg.de). Die Ergebnisse werden dann vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung an das Fachamt Bauprüfung weitergeleitet, die diese zur Bauakte nimmt.

8.2. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen

### **Begründung**

Die planungsrechtliche Befreiung ist entbehrlich, stattdessen wird das Abweichen von der zulässigen Bauweise 'geschlossen' nach § 7 Abs. 2 HBauO gefordert.

8.3. für das Überschreiten der Baugrenze um 4,50 m in Richtung Westen.

### **Begründung**

Die planungsrechtliche Befreiung wird erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden die Grenzen des Bestandsgebäudes übernommen. Das geplante Verschieben des Neubaus in die Flucht des Nachbargebäudes fügt sich städtebaulich besser ein.

8.4. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,08 auf 0,48

### **Begründung**

Die planungsrechtliche Befreiung wird erteilt, sie ergibt sich aus der Aufnahme der Straßenflucht und ist daher städtebaulich vertretbar.

8.5. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,3 auf 1,8

### **Begründung**

Die planungsrechtliche Befreiung wird erteilt, sie ergibt sich aus der Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss.

- 8.6. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet (§ 7 Abs. 3 BauNVO).

### **Begründung**

Die Befreiung ist ab dem 1. Obergeschoss städtebaulich vertretbar, auf dem südlich angrenzenden Grundstück im Kerngebiet lässt der Bebauungsplan Wohnen ab dem 1. Obergeschoss zu und nördlich schließt ein reines Wohngebiet an. Eine Befreiung für Wohnen ab dem Erdgeschoss wird nicht erteilt, im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

### **Bedingung**

Die planungsrechtliche Befreiung von der Art der Nutzung für Wohnen ab dem 1. Obergeschoss im Kerngebiet wird unter der Bedingung erteilt, dass im Baugenehmigungsverfahren eine Nachbarzustimmung des Eigentümers des Flurstücks 3729 vorgelegt wird.

### **Zu diesem Zeitpunkt nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

9. Folgende bauordnungsrechtlichen Abweichungen werden nach § 69 HBauO zu diesem Zeitpunkt nicht zugelassen
- 9.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,28 m um 3,78 m in Richtung Norden (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 9.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 4,64 m um 2,14 m in Richtung Westen (§ 6 Abs. 5 HBauO).

### **Begründung**

Die bauordnungsrechtlichen Abweichungen Nr. 10.1 und 10.2 können zu diesem Zeitpunkt noch nicht erteilt werden. Erst wenn im Baugenehmigungsverfahren die genaue Dachform und damit auch die genauen Maße vorliegen, kann über die Abweichungen von den Anforderungen an Abstandsflächen entschieden werden. Die Mindestdiefe von 2,50 m ist auf jeden Fall einzuhalten. Für das Unterschreiten der Abstandsflächen in Richtung Westen ist eine Baulast auf dem Flurstück 1463 notwendig.

### **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

Transparenz in HH

## **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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse