



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Koordinierung Wohnungsbau -WBZ W-

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

GZ.: E/WBZ2/03491/2020
Hamburg, den 2. März 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
04.12.2020

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

320-094
4203, 4463, 7289, 7582, 5114, 7414, 7415
in der Gemarkung: Eidelstedt

Eidelstedter Höfe Neubau von 367 Wohnungen, einem Ärztehaus und Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage GRZ + GFZ

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

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Eidelstedt 30

mit den Festsetzungen: MI IV; MI II; WR III o
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

263 / 19 20201204_04.1 Übersicht Realteilung GRZ I+II und GFZ_V1
263 / 20 20201204_04.2 Berechnungsgrundlage und grafischer Nachweis GRZ I+II und
Grundstücksgößen_V1
263 / 21 20201204_04.3 Berechnungsgrundlage und grafischer Nachweis GFZ_V1
263 / 22 20201204_04.4 Berechnung Realteilung GRZ I+II und GFZ_V1

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann im Teilbereich A/1 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GRZ von 0,77 auf 1,00 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden ? Begründung: Die Erhöhung der GRZ resultiert ausschließlich aus der durch MR veranlassten Abtretung der straßenseitigen Grundstücksflächen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

2. **Kann im Teilbereich A/2 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GRZ von 0,77 auf 1,00 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Erhöhung der GRZ resultiert ausschließlich aus der durch MR veranlassten Abtretung der straßenseitigen Grundstücksflächen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

3. **Kann im Teilbereich B/2 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GRZ von 0,63 auf 1,00 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Erhöhung der GRZ resultiert vorrangig aus der durch MR veranlassten Abtretung der straßenseitigen Grundstücksflächen. Die Realteilung führt nur zu einer leichten Verschiebung der GRZ zwischen den Realteilen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

4. **Kann im Teilbereich B/3 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GRZ von 0,63 auf 0,88 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Erhöhung der GRZ resultiert vorrangig aus der durch MR veranlassten Abtretung der straßenseitigen Grundstücksflächen. Die Realteilung führt nur zu einer leichten Verschiebung der GRZ zwischen den Realteilen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

5. **Kann im Teilbereich D/4 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/00590/2020 genehmigten GRZ von 0,70 auf 1,00 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Erhöhung der GRZ resultiert ausschließlich aus der durch MR veranlassten Abtretung der straßenseitigen Grundstücksflächen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

6. **Kann im Teilbereich A/1+C/1 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GRZ II von 0,94 auf 1,00 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Realteilung führt nur zu einer leichten Verschiebung der GRZ zwischen den Realteilen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

7. **Kann im Teilbereich A/2+B/2+C/2 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GRZ II von 0,94 auf 1,00 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Realteilung führt nur zu einer leichten Verschiebung der GRZ zwischen den Realteilen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

8. **Kann im Teilbereich F/5 für die Überschreitung der gem. B-Plan erlaubten GRZ II von 0,60 auf 0,67 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Überschreitung ist geringfügig. Sie resultiert vorrangig aus der Erschließung der Tiefgarage des Teilbereichs F5 über die Tiefgaragenrampe an der Eidelstedter Dorfstraße und die daraus folgende Zusammenschließung aller Tiefgaragen zu einer großen Quartiersgarage. Darüber hinaus sorgt auch der, auf Veranlassung des Bezirks geplante, in ost-westlicher Richtung verlaufende, öffentliche Quartiersweg für zusätzliche versiegelte Fläche im nicht unterbauten Bereich. Die Quartiersgarage wird insgesamt zu mindestens 35% mit einem Substrataufbau von 80cm bei Rasen- und Strauchflächen und bei Bäumen von mind. 100cm auf 12 m² versehen.**

Die Befreiung wird erteilt.

9. **Kann im Teilbereich A/1 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GFZ von 4,66 auf 6,07 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Erhöhung der GFZ resultiert ausschließlich aus der durch MR veranlassten Abtretung der straßenseitigen Grundstücksflächen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

10. **Kann im Teilbereich A/2 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GFZ von 4,66 auf 6,08 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Erhöhung der GFZ resultiert ausschließlich aus der durch MR veranlassten Abtretung der straßenseitigen Grundstücksflächen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

11. **Kann im Teilbereich B/2 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GFZ von 3,40 auf 4,94 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Erhöhung der GFZ resultiert vorrangig aus der durch MR veranlassten Abtretung der straßenseitigen Grundstücksflächen. Die Realteilung führt nur zu einer leichten Verschiebung der GFZ zwischen den Realteilen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

12. **Kann im Teilbereich B/3 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GFZ von 3,40 auf 4,68 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Erhöhung der GFZ resultiert ausschließlich aus der durch MR veranlassten Abtretung der straßenseitigen Grundstücksflächen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

13. **Kann im Teilbereich C/1 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/01151/2018 genehmigten GFZ von 1,70 auf 1,94 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Realteilung führt nur zu einer leichten Verschiebung der GRZ zwischen den Realteilen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

14. **Kann im Teilbereich D/4 für die Überschreitung der gem. Vorbescheid GZ.: E/WBZ2/00590/2020 genehmigten GFZ von 3,39 auf 4,82 eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden? Begründung: Die Erhöhung der GFZ resultiert ausschließlich aus der durch MR veranlassten Abtretung der straßenseitigen Grundstücksflächen. Eine Erhöhung der Baumasse im Vergleich zum Vorbescheid erfolgt nicht.**

Die Befreiung wird erteilt.

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 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH