



# 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

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02378/2021

Hamburg, den 8. Dezember 2021

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
20.09.2021

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
317-032  
3993 in der Gemarkung: Lokstedt

### Erweiterung einer Seniorenwohnanlage

### 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 39

mit den Festsetzungen: Fläche für Gemeinbedarf (Altenheim) II und IV (V-VI),  
GRZ 0,2 , GFZ 0,7

in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die beigelegten Vorlagen Nummer

21 / 6	Lageplan Anlage Fällantrag
21 / 8	Lageplan mit Abbruch
21 / 10	Lageplan Bebauungsplan Abweichungen
21 / 13	Schnitt A-A

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Grundstück mit dem in den eingereichten Unterlagen dargestellten Baukörper bebaubar?**

Ja, das Grundstück ist mit dem in den eingereichten Unterlagen dargestellten Baukörper bebaubar.

2. **Wird für das in den eingereichten Unterlagen beschriebene Bauvorhaben die beantragte Befreiung der Überschreitung der im B-Plan ausgewiesenen Geschossigkeit erteilt?**

Ja, für das in den eingereichten Unterlagen beschriebene Bauvorhaben wird die beantragte Befreiung der Überschreitung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Geschossigkeit erteilt.  
Siehe hierzu auch Ziffer 6.1.

3. **Wird für das in den eingereichten Unterlagen beschriebene Bauvorhaben die beantragte Befreiung der Überschreitung der im B-Plan ausgewiesenen GFZ erteilt?**

Ja, für das in den eingereichten Unterlagen beschriebene Bauvorhaben wird die beantragte Befreiung der Überschreitung der im Bebauungsplan ausgewiesenen GFZ erteilt.  
Siehe hierzu auch Ziffer 6.3.

4. **Wird für das in den eingereichten Unterlagen beschriebene Bauvorhaben die beantragte Befreiung der Überschreitung der im B-Plan ausgewiesenen Baugrenzen erteilt?**

Ja, für das in den eingereichten Unterlagen beschriebene Bauvorhaben wird die beantragte Befreiung der Überschreitung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen erteilt.  
Siehe hierzu auch Ziffer 6.2.

5. **Wird für die in den eingereichten Unterlagen beschriebenen Baumfällmaßnahmen eine Genehmigung erteilt/ in Aussicht gestellt?**

Ja, für die in den eingereichten Unterlagen beschriebenen Baumfällmaßnahmen wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt:

- Die **Fällung der Linden** auf dem Rondell (Bäume Nr. 62, 63, 64) wird in Aussicht gestellt. Da es sich bereits um gesunde und vitale Ersatzbäume handelt, ist die Fällung nur mit einer zusätzlichen Kompensationsmaßnahme von zwei weiteren Bäumen in Aussicht zu stellen. Somit müssen, Stand November 2021 insgesamt 8 Ersatzpflanzungen mit noch festzusetzender Qualität vorgenommen werden. Im Genehmigungsverfahren ist eine Aktualisierung der Erfassungsbogen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gem. Baumschutzverordnung für die Linden, Nr. 62, 63 u. 64, durchzuführen und einzureichen.
- Die **Fällung der Thuja, Nr. 100**, wird in Aussicht gestellt. Ein Erhalt ist bei Abbruch des Bestandsgebäudes nicht zu realisieren. Im Genehmigungsverfahren ist eine Aktualisierung des Erfassungsbogens zur Berechnung des Ersatzbedarfs gem. Baumschutz-VO einzureichen. Erst dann kann eine Ersatzpflanzung ausreichend definiert werden. In diesem Zuge ist die Einreichung eines qualifizierten Freiflächenplans erforderlich.

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 6.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschossen um 3 Vollgeschosse auf 5 Vollgeschossen (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Lokstedt 39 sowie § 18 BauNVO).

**Begründung**

Der Bebauungsplan Lokstedt 39 wurde erlassen, da im Bezirk Eimsbüttel eine mangelnde Versorgung mit Alteneinrichtungen vorlag. Laut der Begründung des B-Plans ist eine Überschreitung der Geschossigkeit in Teilbereichen möglich. Die Flexibilität des Plangebers in Bezug auf die Geschossigkeit zeigt, dass dieser es nicht als Grundzug der Planung ansieht, sondern vielmehr die Möglichkeit bieten wollte, auf einen steigenden Bedarf an Pflegeplätzen reagieren zu können. Zudem ist die Befreiung städtebaulich vertretbar, da die Bebauung an der Magistrale Julius-Vosseler-Straße liegt, diese ist gemäß des räumlichen Leitbildes Eimsbüttel 2040 im Sinne der Magistralenentwicklung mit der Zielsetzung einer städtebaulichen Fassung des Straßenraums zu entwickeln. Laut dem Leitbild ist in diesem Bereich eine höhere Bebauung verträglich und städtebaulich vertretbar.

## **Bedingung**

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung, dass im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zur Freihaltung der Fresnel-Zone erbracht wird, dem sich entnehmen lässt, dass dieser mit dem NDR abgestimmt ist.

- 6.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 5,96 m<sup>2</sup> (5-geschossig) im Nordwesten, um 157,88 m<sup>2</sup> (5-geschossig) und 54,96 m<sup>2</sup> (nur EG) im Südosten sowie um 50,83 m<sup>2</sup> im Norden (4- und 5-geschossig) (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Lokstedt 39 sowie § 23 BauNVO).

## **Begründung**

Die Festlegung der Baugrenzen im Bebauungsplan Lokstedt 39 stellt keinen Grundzug der Planung dar, eine Befreiung von diesen ist insbesondere städtebaulich vertretbar. Ziel der Planung war ein straßenbegleitender Baukörper, eine Parkfläche im nord-westlichen Bereich des Grundstücks zu schaffen und ausreichend Abstand zur nördlich gelegenen Wohnbebauung zu wahren. Auch bei der vorliegenden Planung werden diese Ziele eingehalten. Eine Ausrichtung des westlichen Baukörpers hin zum Park schafft eine größere Anzahl an ruhiger gelegenen Räumen. Zudem wird bei der Planung die Grundflächenzahl eingehalten.

## **Bedingung**

Die Befreiung wird erteilt unter der Bedingung, dass im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zur Freihaltung der Fresnel-Zone erbracht wird, dem sich entnehmen lässt, dass dieser mit dem NDR abgestimmt ist.

Eine weitere Bedingung für die Zulassung der Befreiung ist die Ausbildung aller geplanten Flachdächer als Gründach.

- 6.3. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,7 um 0,2 auf 0,9 (§30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Lokstedt 39 sowie § 20 BauNVO).

## **Begründung**

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Zulassung ist insbesondere städtebaulich vertretbar.

Durch eine Umplanung wurde die Geschossflächenüberschreitung reduziert. Eine weitere Reduzierung der GFZ wäre lediglich durch die Reduzierung der Geschossigkeit oder den Verzicht auf das nördlich in den Park hineinragenden Bauteil möglich. Beides ist städtebaulich jedoch nicht gewünscht. Der jetzige Baukörper ermöglicht sowohl einen Lärmschutz für den Park durch die höhere Geschossigkeit, als auch eine ausreichende Anzahl ruhiger Wohnräume in Richtung Park. Die Planung entspricht damit wiederum der Zielsetzung des Bebauungsplans, im Bezirk Eimsbüttel einer mangelnden Versorgung mit Alteneinrichtungen entgegenzuwirken.

**Verbindliche Stellungnahme des Oberbaudirektors und des Wohnungsbaukoordinators zu dem Vorhaben**

Der Oberbaudirektor und der Wohnungsbaukoordinator stimmen dem Bauvorhaben grundsätzlich unter der Maßgabe der folgenden Nebenbestimmung zu:

- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Angesichts der erheblichen Außenlärmbelastung durch Verkehr auf der Julius-Vosseler-Straße sind bei dem geplanten Neubau der Seniorenwohnanlage geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die zur Julius-Vosseler-Straße ausgerichteten Aufenthalts- und Schlafräume sollten daher durch einen vorgelagerten verglasten Vorbau, z.B. in Form von Wintergärten oder verglasten Loggien, geschützt werden.

Darüber hinaus sollte ein Lärmeintrag im Bereich des Haupteingangs zwischen den beiden Teilgebäuden in geeigneter Weise vermieden werden. Um hier die Gliederung in zwei Baukörper zu erhalten, sollten mögliche bauliche Abschirmungsmaßnahmen nicht durch die Schaffung eines durchgehenden Baukörpers erreicht werden. Möglich wäre es z.B., einen transparenten Verbindungsgang, deutlich zurückversetzt gegenüber den vorderen Fassadenabschlüssen, anzuordnen.

Rechtzeitig vor Beauftragung ist mit dem Oberbaudirektor eine Fassadenbemusterung vor Ort durchzuführen.

### **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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH