



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
WBZ 21

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

Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 81 - 0  
Telefax 040 - 427 905 487  
E-Mail [wbz21@wandsbek.hamburg.de](mailto:wbz21@wandsbek.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/02363/2021

Hamburg, den 2. Dezember 2021

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
16.02.2021

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
502-001  
1770 in der Gemarkung: Eilbek

**Errichtung eines 3-4-geschossigen Neubaus mit Kita Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen (10-14 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).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1, Busse Wandsbek Markt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Eilbek

- der Durchführungsplan 186/52

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

W3g, Baulinien= Baufenster max 12m  
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 ohne § 10 Abs. 5, 6 und 9  
BPVO

- die beigelegten Vorlagen Nummer

50 / 6      Übersichtsplanung 4-geschossig  
50 / 10     Straßenansicht Studie

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist es möglich, im Erdgeschoss größer als die im Baufenster vorgeschriebene Fläche zu bebauen, die Baulinie zu überschreiten, wenn die Nutzung eine KITA ist?**

**Ja.** Siehe hierzu die Befreiungserteilung unter Punkt 3.3.

### Hinweise zu naturschutzrechtlichen Anforderungen für das Bauantragsverfahren:

#### Baumerhalt:

Ein baumgutachterliche Machbarkeitsstudie/ Eingriffsbewertung liegt nicht vor. Augenscheinlich ist Baumbestand auf öffentlichem Grund betroffen. Die Bauplanung ist daher, einschließlich aller Nebenanlagen / Außenanlagen und Bauabwicklung so auszurichten, dass Eingriffe an diesen geschützten Bäumen und Hecken ganz ausgeschlossen werden. Der zu schützende Kronen- und Wurzelbereich umfasst nach DIN 18 920 den Kronentraufbereich plus 1,50 m. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume, d.h. Wurzeln, Stamm und Äste innerhalb dieses Schutzbereiches, nicht entfernt oder beschädigt werden. Alle Maßnahmen an Straßenbäumen, sowie die Lage von Zufahrten sind im Vorwege mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes / Abteilung Straßengrün des Bezirksamts Wandsbek vor Ort abzustimmen.

#### Fällantrag mit Ausgleichsbilanzierung der Rodungen auf der privaten Fläche:

Für genehmigungsfähige Rodungen ist zum Bauantrag ein Antrag auf Fällung zu stellen.

Einzureichen ist eine fachliche qualifizierte Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an das BUE-Modell, ein Freiflächenplan und die an den Baumschutz angepasste Planung sowie die baumgutachterlichen Vorgaben zum Baumschutz. Ermittelte Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück umzusetzen.

#### Nachweis des Baumschutzes für die zu erhaltenden Bäume:

Für das weitere Genehmigungsverfahren ist die Machbarkeit des Vorhabens unter Sicherung der zu erhaltenden Bäume nachzuweisen. Hierzu ist die baumgutachterlich schriftlich bestätigte baumschützende Planung (Baustelleneinrichtungsplan „Baumschutz“) einzureichen. Nach Maßgabe des ö.b.v. Baumsachverständigen – ist ein qualifizierter Katalog mit den festzusetzenden Baumschutzvorgaben einzureichen (Schutz-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen).

Die Gesamtplanung, mit Lage außerhalb der zu schützenden Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume ist, einschließlich Baustelleneinrichtung, Bauabwicklung - unter Baumschutzgesichtspunkten - durch den ö.b.v. Baumsachverständigen begleitend zu entwickeln und schriftlich zu bestätigen. Dies gilt für den Gebäudebau wie auch den Bau von Wegen / Stellplätzen / Außenanlagen / Erschließung / Leitungen.

Zum Bauantrag und Fällantrag ist daher auch ein baumgutachterlich geprüfter Baumschutz- und Baustelleneinrichtungsplan einzureichen. U.a. mit Darstellung der Tabuzonen für jegliche Nutzungen in der Bauphase, Standorte der ortsfesten Baumschutzzäune, sonstige Schutzmaßnahmen).

#### Begrünungsmaßnahmen:

Die Neuplanung ist im Grundsatz mit heimischen mittel- oder großkronigen Ersatzbäumen / Hecken / Sträuchern zu begrünen.

Zum Bauantrag ist eine qualifizierte Freiflächenplanung, M1:200, erstellt durch einen Landschaftsarchitekten, einzureichen. Darstellung der geplanten Pflanzungen von Bäumen und Hecken unter Angabe von Arten und Pflanzqualität.

Die Neuplanung ist mit heimischen, mittel- oder großkronigen Ersatzbäumen zu begrünen. Es sind heimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden, wie z.B. Feldahorn, Hainbuche. (Keine Verwendung von kugel- oder säulenförmigen Ziersorten.). Ferner sind die nicht zu überbauenden Flächen qualitativ mit heimischen Sträuchern, Hecken zu begrünen.

Genehmigungsfähige Heckenrodungen sind 1:1 zu ersetzen. Grundstücksgrenzen sind mit heimischen Hecken einzugrünen. Stellplätze, Müllplätze und etwaige Fahrradparker sind mit heimischen Hecken / Sträuchern einzugrünen. Verwendung heimischer Gehölzarten, z.B. Buche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster, auch als Mischhecke möglich. Mindestpflanzqualität 3xv mdB 125-150 cm. Bei Hecken: Mindestens 3,5 Pflanzen pro laufenden Meter.

Nach jedem 4.-5. Stellplatz ist ein heimischer mittel- großkroniger Laubbaum zu pflanzen, beginnend vor dem ersten Stellplatz). Stellplatzanlagen sollen mit mittel- großkronigen heimischen Laubbäumen gegliedert und überstellt werden, um eine Mindestbegrünung zu erreichen und positive Effekte für das lokale Kleinklima zu erzielen.

Für jeden geplanten Baum ist eine durchwurzelbare Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Verwendung heimischer Baumarten, Mindestpflanzqualität Hochstamm STU 18-20 cm.

Hinweis: Es gelten ferner die Begrünungsmaßnahmen gemäß Anforderungen der Fachbereiche Stadt- und Landschaftsplanung / Bauprüfung, wie z.B.

Dachbegrünung, Vorgaben zur Entwässerung, zu Bepflanzungen, Stellplatzbegrünung, Gehölzpflanzungen, Begrünung von Tiefgaragen, Fassadenbegrünung, Heckenpflanzungen o.ä..

#### Artenschutz allgemein:

In Bezug auf den Artenschutz ist zu beachten, dass § 44, Abs.1, Satz 2 und 3, Bundesnaturschutzgesetz gilt. Danach ist es verboten Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten, Fledermäuse) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dies betrifft auch Tiere in Ihren Winterschlaf- und Ruheplätzen (Gebäudespalten, Höhlenbäume, Reisighaufen o.ä.).

Vor Beginn der Arbeiten ist der gesamte Bereich daher gründlich auf entsprechende Strukturen und einen möglichen Befund zu überprüfen. Für Ausnahmegenehmigungen bei einem positiven Befund in diesem Fall ist die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft N3-Arten- und Biotopschutz, zuständig.

2. **Das Erdgeschoss, mit sozialer Nutzung, steht nicht für Wohnzwecke zur Verfügung. Ist es möglich zur Kompensation 3 Obergeschoss als Wohn-Vollgeschosse zu errichten?**

Ja.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

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

- 3.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu Gunsten einer Kitanutzung (hier mit 7,74m x 9,535m + 2,135m x 5,085m) auf der nicht überbaubaren Fläche außerhalb des ausgewiesenen Baufelds, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist (Ziffer 5.c. der Erläuterungen zum Durchführungsplan D 186 in Verbindung mit § 10 Abs. 4 BPVO)

#### Begründung

Der Durchführungsplan D186 weist auf der betreffenden Fläche eine nicht überbaubare Grundstücksfläche aus. Das Bestandsgebäude weist bereits eine ähnliche Bebauung/Nutzung auf. Durch das Vorhaben entstehen keine bodenrechtlichen Spannungen. Ebenso ist das Vorhaben auch im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude städtebaulich vertretbar. Die Genehmigung einer Kita-Nutzung im Kellergeschoss kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.

- 3.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 3 um 1 auf 4 § 11 BPVO

#### Begründung

Das Vorhaben vermittelt städtebaulich zwischen der südlichen 4-geschossigen Bebauung, den Freiflächen sowie der an der Maxstraße gelegenen Kirche.

- 3.3. für das Überschreiten der vorgeschriebenen Baulinie um 9,535 m x 7,74 m und 2,135m x 5,085 m mit dem Erdgeschoss (§13 BPVO)

#### Begründung

Der Neubau orientiert sich hinsichtlich der bebauten Fläche deutlich am Bestandsgebäude. Der Neubau führt im Gegensatz zum Bestand hier jedoch nur noch zu einer Überschreitung der Baulinie im süd-westlichen

Grundstücksbereich. Die Baulinie wird hier durch den 1-geschossigen Kita-Vorbau überschritten. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und führt zu keiner Ortsbeeinträchtigung.

#### **Zulässigkeit des Vorhabens**

4. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nicht eingehalten werden:
  - 4.1. Die betreffende Belegenheit liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Eilbek (HmbGVBl. Nr. 4 28.01.2020). Die Soziale Erhaltungsverordnung verfolgt das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im betreffenden Gebiet zu erhalten. Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung wird ein Genehmigungsvorbehalt für alle Vorhaben, die Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen innehaben begründet. Zur Änderung einer baulichen Anlage gehören sowohl die äußere, als auch die innere Umgestaltung wie Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und ggf. Instandsetzung.
  - 4.2. Bauliche Maßnahmen, wie Sanierungen, Modernisierungen, Um- und Anbauten, Umnutzung von Wohn- in Gewerberaum, Abbruch von Wohnhäusern und auch die Zusammenlegung oder die Teilung von Wohnungen stehen unter Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 BauGB. Im Genehmigungsverfahren wird für den konkreten Einzelfall geprüft, ob eine beantragte Maßnahme und das Durchführen mehrerer Maßnahmen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben.
  - 4.3. Im vorliegenden Fall werden der Abbruch eines Gemeindehauses mit drei genutzten Wohneinheiten und der Neubau mit Kita-Nutzung im Erdgeschoss, Herstellung von Ersatzwohnraum sowie weiteren Wohneinheiten beantragt. Im Rahmen einer Nachforderung wurden Teile der Unterlagen nachgereicht, zuletzt Hinweise eines Statikers zur Bestandskonstruktion. Daraus geht hervor, dass Umbaumaßnahmen im Bestand statisch nicht umsetzbar sind. Eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit wurde bisher nicht nachgewiesen.
  - 4.4. Planungsrechtliche Belange sind nicht Teil dieser Stellungnahme, sondern werden bzw. wurden in einer eigenständigen Beteiligung behandelt.
  - 4.5. Das durch die soziale Erhaltungsverordnung verfolgte Ziel, die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung zu verhindern und ihnen den Verbleib im Gebiet zu ermöglichen, um so die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern, wird in der vorliegenden Form des Vorhabens möglicherweise gefährdet. Nach Auffassung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung ist das Vorhaben dahingehend nicht mit den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung vereinbar und nicht genehmigungsfähig.
  - 4.6. Hinweis: Aufgrund der geplanten Wiederherstellung von Wohnraum im Neubau (Ersatzwohnraum) sowie zusätzlichen Wohneinheiten und der Einrichtung einer sozialen Nutzung im Erdgeschoss, kann im Rahmen einer Ausnahmeregelung ein Rückbau des Bestandsgebäudes und Neubau ggf. in Aussicht gestellt werden. Bedingung hierfür ist

#### **eine Verpflichtungserklärung,**

in der die Ansprüche an den Neubau gesichert werden. Das Vorgehen setzt einen planungsrechtlich gesicherten und mit allen zu beteiligenden Akteuren

der Verwaltung abgestimmten architektonischen Entwurf voraus. In diesem Fall wären keine konkreten nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur der Wohnbevölkerung und die benannten städtebaulichen Folgen in dem Gebiet zu befürchten.

### **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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH