



# 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 648  
Telefon 040 - 4 28 01 - 47 26  
Telefax ###

GZ.: E/WBZ2/03401/2013  
Hamburg, den 16. Juni 2014

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Bezug	vom 17.12.2013
Eingang	18.12.2013
Belegenheit	###
Baublock	318-116
Flurstück	11322 in der Gemarkung: Niendorf

### Erweiterung vom "Haus der Kirche"

### 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 Niendorf 79



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  
35, 5, 115 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur  
nach Vereinbarung

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

für Flurstück 11322: Fläche für Gemeinbedarf, Ilo, GRZ 0,4, GFZ 0,8  
für Flurstücke 8829 und 2204: WA Ilo, GRZ 0,4  
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann der Fällung der gekennzeichneten Bäume auf dem kircheneigenen Grundstück zugestimmt werden und kann, unter Voraussetzung der nachbarrechtlichen Genehmigung, Zustimmung der Fällung der gekennzeichneten Bäume auf dem Nachbargrundstück (Bäume 11/12) zugestimmt werden?**

Der Fällung der im Baumbestandsplan dargestellten Bäume kann bei entsprechender Ersatzbepflanzung zugestimmt werden. Für das Fällen der Ahornggruppe an der Max-Zelck-Straße ist die Nachbarzustimmung erforderlich. Ein Freiflächenplan mit Ersatzbepflanzung ist einzureichen.

2. **Kann der Verbreiterung der vorhandenen Gehwegüberfahrt an der Max-Zelck-Straße zugestimmt werden?**

Nein, der Verbreiterung der vorhandenen Gehwegüberfahrt an der Max-Zelck-Straße kann nicht zugestimmt werden. Es wird empfohlen, eine neue Gehwegüberfahrt näher an den Kreuzungsbereich für die Tiefgarage und oberirdische Stellplatzanlage vorzusehen und die Bestandsgehwegüberfahrt zurückzubauen.

3. **Ist die Erweiterung "Haus der Kirche" mit integrierter Bäckerei in der auf dem Lageplan dargestellten Lage und Grundfläche mit 2 bis 5 Geschossen genehmigungsfähig?**

Ja, die Erweiterung "Haus der Kirche" mit integrierter Bäckerei ist mit der beantragten Baumasse genehmigungsfähig mit folgendem Hinweis: Es soll ein Wettbewerbsverfahren in Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens ist dann die städtebauliche Einfügung und Strukturierung des Bauvolumens als ein wesentliches Beurteilungskriterium anzusetzen.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 4.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet auf Flurnummern 2204 und 8829.

### Bedingung

Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass durch den Versammlungsraum und die Besucher keine erhöhten Schallwerte das Nachbargrundstück belasten. Dies gilt auch für die Anlieferung an der nachbarlichen Grundstücksgrenze.

- 4.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse.

### **Begründung**

Der Baukörper sollte sich in das Straßenbild einfügen und Rücksicht auf das zweigeschossige Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück Ordulfstraße 4 nehmen. Bis zu fünfgeschossige Gebäudeteile sind möglich, wenn diese einen Abstand von 30 m zu diesem Nachbargebäude einhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist mit einer Verschattungsstudie die Auswirkung des Vorhabens auf das Nachbargebäude Ordulfstraße 4 darzustellen.

- 4.3. für das Abweichen von der zulässigen Bauweise offen.

### **Begründung**

Städtebaulich würde sich auch ein einzelner Baukörper einfügen. Die ausgewiesenen Baugrenzen waren den damaligen Grundstücksverhältnissen geschuldet.

- 4.4. für das Überschreiten der Baugrenze um 12,50 m nach Süden und zwischen den Baugrenzen.

### **Begründung**

Im vorhandenen Vorbescheid wurde bereits ein Überschreiten um 11,70 m erteilt. Verkehrliche Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

- 4.5. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,04 auf 0,44 bzw. einer GRZ 2 von 0,6.

### **Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, da hiervon keine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes einhergehen. Die GRZ für die Nebenanlagen wird mit einer 50%igen Überschreitung der festgesetzten GRZ eingehalten.

- 4.6. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,57 auf 1,37

### **Begründung**

Da der größte Teil der GFZ durch vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteile, welche einen größeren Abstand einhalten müssen, entsteht, ist das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt.

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

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
- 5.1. Der Antragsteller möchte im Rahmen des Vorbescheidverfahrens zu den bestehenden Gehwegüberfahrten die Verbreiterung und Erstellung weiterer Gehwegüberfahrten auf Genehmigungsfähigkeit abfragen.

### **Begründung**

Von den vier Bestandsgehwegüberfahrten wird die zum ehemaligen Einfamilienhaus nicht mehr benötigt. Sie ist daher zurückzubauen. Eine Verbreiterung der Gehwegausfahrt an der Max-Zelck-Straße zugunsten der Tiefgaragenzufahrt kann nicht in Aussicht gestellt werden. Es wird empfohlen, eine neue Gehwegüberfahrt näher an den Kreuzungsbereich für die Tiefgarage und oberirdische Stellplatzanlage vorzusehen und die Bestandsgehwegüberfahrt zurückzubauen.

### **Hinweise**

Es soll ein Wettbewerbsverfahren in Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens ist dann die städtebauliche Einfügung und Strukturierung des Bauvolumens als ein wesentliches Beurteilungskriterium anzusetzen.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Beseitigung (Abbruch), Errichtung  
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude  
Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH