



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfungsabteilung Region West -WBZ 23-

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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: E/WBZ2/02028/2020  
Hamburg, den 22. April 2021

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
16.07.2020

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
321-026  
5438 in der Gemarkung: Stellingen

### Abbruch von Bestandsgebäuden und Neubau von 3 Gebäuden

### 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 Stellingen 10

mit den Festsetzungen:

Fläche für Gemeinbedarf

in Verbindung mit:

der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

- die beigefügten Vorlagen Nummer

53 / 6	Perspektive 1
53 / 7	Perspektive 2
53 / 8	Perspektive 4
53 / 9	Perspektive 5
53 / 10	Perspektive 6
53 / 11	Perspektive 7
53 / 12	Perspektive 8
53 / 13	Perspektive 9
53 / 14	Perspektive 10
53 / 17	Nutzungskonzept
53 / 19	Lageplan

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird für die zuvor beschriebenen Überschreitungen der Baugrenze eine Befreiung in Aussicht gestellt?**

Ja. Die Überschreitung der Baugrenze nach Süden und nach Osten ist in dem genannten Umfang abgestimmt und städtebaulich vertretbar. Siehe hierzu auch unter Punkt 4.2.

2. **Wird die Fällung von insgesamt 5 Bäumen wie zuvor beschrieben in Aussicht gestellt? Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Gelände entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.**

Nein, Die Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen folgender Bäume wird in Aussicht gestellt:

- Nr. 4 Birke
- Nr. 5 Birke
- Nr. 6 Birke
- Nr. 7 Eiche
- Nr. 8 Fichte StD 20 cm
- Nr. 9 Fichte StD 20 cm
- Nr. 10 Laubbaum StD 40 cm
- Nr. 11 Fichte StD 40 cm
- Nr. 12 Birke StD 40 cm
- Nr. 13 Laubbaum StD 35 cm
- Nr. 14 Laubbaum StD 20 cm
- Nr. 15 Ahorn StD 35 cm

Das Fällen folgender Bäume wird **nicht** in Aussicht gestellt:

Nr. 2 Nichtheimischer Laubbaum StD 65 cm

Nr. 3 Nichtheimischer Laubbaum StD 45 cm

(Bäume bei der Netzstation/Bestand)

Das Gutachten über die Wurzelverläufe der Platane und dazugehörige Schutzmaßnahmen sind erneut im Genehmigungsverfahren einzureichen. Darüber hinaus wird die Bilanzierung der zur Fällung in Aussicht gestellten Bäume im Genehmigungsverfahren benötigt, um den Ersatzbedarf festzulegen. Dieser muss im Verfahren in einem Freiflächenplan dargestellt werden und zur Prüfung vorlegt werden.

Im Genehmigungsverfahren müssen die bisher nicht benannten Laubbäume ihrer Art zugeordnet werden.

3. **Wird eine Abweichung vom Bebauungsplan für die geplante temporäre Wohnnutzung in Aussicht gestellt?**

Der Nutzung für Studentenapartements, Frauenhaus, Krisenwohnung, Gästeapartements in temporärer Nutzung wird positiv gesehen. Eine darüber hinausgehende reguläre Wohnnutzung ist nicht möglich.

Mit der Einreichung des Antrags sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Für den geplanten Neubau von Haus 2 im Erdgeschoss mit einer Tagespflege und 2 Krisenwohnungen sowie im 1. und 2. Obergeschoss mit dem Servicewohnen für Senioren müssen die Vorgaben entsprechend dem WBBauVo mit den allgemeinen Vorschriften, dem Abschnitt 1 sowie dem Abschnitt 3 und dem Unterabschnitt 2, erfüllt sein.
- Für die Tagespflege gilt, gem. §§ 10 ff. WBBauVO die Mindestanforderungen zu erfüllen und das Vorhandensein von gesetzlich vorgegebenen Bereichen mit entsprechenden Quadratmeterangaben nachvollziehbar schriftlich darzulegen.
- Für das Servicewohnen gilt, gem. §§ 3 und 4 WBauVO in Verbindung mit § 45 HBauO die Mindestanforderungen sind zu erfüllen und das Vorhandensein von gesetzlich vorgegebenen Bereichen mit entsprechenden Quadratmeterangaben nachvollziehbar schriftlich darzulegen.
- Für Krisenwohnungen, die zu Kurzzeitpflege genutzt werden sollen, gilt, gem. § 15 WBBauVo die Mindestanforderungen zu erfüllen und das Vorhandensein von gesetzlich vorgegebenen Bereichen mit entsprechenden Quadratmeterangaben nachvollziehbar schriftlich darzulegen.
- Für das Bauvorhaben 2 Wohngruppen für Menschen mit Pflegebedarf in Haus 3 im Erdgeschoss müssen nähere Angaben zur Wohn- und Betreuungsform gemacht werden.

**Hinweis:** Hierzu sollte vor Einreichung des Bauantrages eine Abstimmung mit dem Fachamt Gesundheit, Abt. Wohn- und Pflegeaufsicht statt finden.

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

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

- 4.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellingen 10 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Klinikgebiet (Fläche für Gemeinbedarf) für die Nutzung für folgende temporäre Einrichtungen:  
Studentenwohnen  
Frauenhaus  
Krisenwohnungen  
Gästeparapements für Angehörige der auf dem Gelände lebenden Menschen (§1 BauNVO)

### **Bedingung**

Eine reguläre dauerhafte Wohnnutzung ist nicht erlaubt.

- 4.2. für das Überschreiten der Baugrenze an mehreren Stellen durch das Haus 1 - um bis zu 9,35 m auf einer Länge von 16,00 m nach Süden , um bis zu 8,40 m - im Eckbereich und um bis zu 8,65 m nach Süd-Ost; gem. B-Plan Stellingen 10
- 4.3. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Stellingen 10 für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 um 0,69 auf 1,09 (§ 20 BauNVO).

### **Bedingung**

Die Flurstücke 5435, 2133, 5436, 5437, 5438, 4514 sind vor Baubeginn durch eine Baulast zu vereinigen bzw. per Grundbucheintrag zu einem Grundstück zu vereinigen oder durch adäquaten Nachweis.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände innerhalb einer Dreiecksfläche 1,15 m x 2,40 m / 2 ; (§ 6 Abs. 3 HBauO).

### **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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH