

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB
Eidelstedter Höfe

Zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel
Grindelberg 66, 20144 Hamburg

– nachfolgend „FHH“ genannt -

und der

1. **Ditting Zwanzigste GmbH & Co. KG**, vertreten durch die Komplementärin Ditting Zwanzigste Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch den [REDACTED]
[REDACTED] Rendsburg
2. **Ditting Einundzwanzigste GmbH & Co. KG**, vertreten durch die Komplementärin Ditting Einundzwanzigste Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch den [REDACTED]
[REDACTED] Rendsburg
3. **Ditting Zweiundzwanzigste GmbH & Co. KG**, vertreten durch die Komplementärin Ditting Zweiundzwanzigste Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch den [REDACTED]
[REDACTED] Rendsburg

- nachfolgend gemeinsam auch „Eigentümerin“ oder „die Eigentümerinnen“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Im Eidelstedter Zentrum wird derzeit die Neuentwicklung des ehemaligen Autohaus-Areals und angrenzender Flächen am Eidelstedter Platz / Eidelstedter Dorfstraße vorbereitet. In einem städtebaulich-freiraumplanerischen Workshopverfahren wurde ein Entwurf prämiert, der die Schaffung von rund 350 Wohneinheiten sowie eines Ärztehauses und Flächen für den Einzelhandel vorsieht. Für die über bestehendes Planrecht hinaus zu genehmigenden Wohnungen kommt der sogenannte Drittermix zur Anwendung, der einen Anteil von einem Drittel geförderter Wohnungen vorsieht. Im Falle der beschriebenen Fläche handelt es sich hierbei damit um ca. 65 der insgesamt 360 Wohneinheiten.

Im Sinne einer ausgewogenen Stadtteilentwicklung erscheint dieser Wohnraum besonders geeignet für alternative Wohnformen.

Zur Sicherung der Errichtung des öffentlich geförderten Wohnraums wird ein gesonderter Vertrag zwischen dem Bezirksamt Eimsbüttel – Fachamt Bauprüfung und dem Bauträger geschlossen. Durch diesen und den vorliegenden Vertrag werden die Voraussetzungen zur Erteilung der Genehmigung geschaffen sowie Regelungen zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums nach den Richtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) getroffen.

Der Geltungsbereich des Städtebaulichen Vertrages liegt im südlichen Bereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 vom 25. Juni 1997.

Der vorliegende Städtebauliche Vertrag dient dem Ziel, die ehemals überwiegend gewerblich genutzten Flächen für Wohnungsbau zu erschließen. Das als **Anlage 2** angefügte städtebauliche Konzept, dass auf Basis des im Workshopverfahren mit dem 1. Preis ausgezeichneten Büros im weiteren Verlauf des Planungsprozesses durch das im Workshopverfahren mit dem 2. Preis ausgezeichneten Büros hinsichtlich der baulichen Umsetzbarkeit vertiefend bearbeitet und in die Bauantragsplanung umgesetzt wurde, sieht gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Baufeldern 367 Wohneinheiten vor, die sich auf eine Blockrandbebauung an der Eidelstedter Dorfstraße, dem Eidelstedter Platz und der Holsteiner Chaussee sowie freistehenden Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich verteilen. Die verkehrliche Erschließung für Kraftfahrzeuge erfolgt von Westen über die Holsteiner Chaussee und von Süden über die Eidelstedter Dorfstraße. Fußläufig bzw. mit dem Fahrrad ist das Plangebiet von Westen, Süden und Osten zu erreichen bzw. zu durchqueren. Im Bereich der Stellplätze an der Eidelstedter Dorfstraße und am Eidelstedter Platz sind Flächenübertragungen vorgesehen, die detailliert im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit der Freien und Hansestadt Hamburg überplant werden.

Die Umsetzung des Vorhabens ist in 2 Bauabschnitten - BA 1: Südosten und BA 2: Nordwesten - geplant. Die zeitliche Aufeinanderfolge ist aufgrund der Lage der Tiefgaragen unter der Bebauung der Flurstücke 7582 (teilweise) und 4463 (teilweise) sowie der verkehrsbedingten Erschließung der Baustelle über die Eidelstedter Dorfstraße bautechnisch zwingend. Weiterhin kann der zweite Bauabschnitt erst umgesetzt werden, wenn die heute im Gebäudebestand ansässigen gewerblichen Mieter in die im 1. Bauabschnitt herzustellenden gewerblichen Flächen umgezogen sind.

Der 1. Bauabschnitt mit geplantem Baubeginn ab ca. Mitte 2021 umfasst die Flurstücke 7582 (teilweise), 4463 (teilweise), 5114, 7415 und 7414 sowie 7583. Der 2. Bauabschnitt mit geplantem Baubeginn 2023 umfasst die Flurstücke 7579, 7580, 7581 und 7582 sowie Teile des Flurstücks 4463.

§ 1 **Vertragsgegenstand**

- (1) Der Geltungsbereich des Städtebaulichen Vertrages umfasst die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 liegenden Flurstücke, wie nachstehend aufgelistet; diese Flurstücke stehen wie folgt im Eigentum der Eigentümerinnen:

- Ditting Zweiundzwanzigste GmbH & Co. KG: Flurstücke 7579; 7580; 7581 (Grundstücksgröße 3.292,40 m²)
- Ditting Einundzwanzigste GmbH & Co. KG: Flurstück 7583 (Grundstücksgröße 4.663 m²)
- Ditting Zwanzigste GmbH & Co. KG: Flurstücke 7582; 4463; 5114; 7415; 7414 (Grundstücksgröße 11.811,60 m²)

sämtlich in der Gemarkung Eidelstedt.

- (2) Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten der Eigentümerin berechtigen und verpflichten diese jeweils nur auf die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke.
- (3) Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags:

Anlage 0: Übersicht über den Geltungsbereich des Städtebaulichen Vertrages

Anlage 1: Bauvorbescheide Nord und Süd

Anlage 2: Städtebauliches Funktionskonzept, Stand 03.12.2019

Anlage 3: Übersicht neue Flurstücksgrenzen für Grundstückskaufvertrag

Anlage 4: Lage der Fuß- und Radwege

§ 2 **Inhaltliche Regelungen**

- (1) Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Zur Sicherung der Errichtung des öffentlich geförderten Wohnraums wird ein gesonderter Vertrag zwischen dem Bezirksamt Eimsbüttel – Fachamt Bauprüfung und dem Bauträger geschlossen. Durch diesen und den vorliegenden Vertrag werden die Voraussetzungen zur Erteilung der

Genehmigung geschaffen sowie Regelungen zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums nach den Richtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) getroffen.

- (2) Um eine ausreichende soziale Differenzierung der Wohnnutzung zu erreichen, wird ein ausgewogenes Wohnungsangebot im Projektareal angestrebt. Grundlage ist die Vorgabe, für die gegenüber dem Bebauungsplan 30 zusätzlich genehmigten Wohnbauflächen 1/3 der genehmigten Geschossfläche als öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau zu realisieren sowie die Beschlussfassung „B-Plan Eidelstedt 30 - Vielfältige Wohnnutzungen für das Eidelstedter Zentrum“ der Bezirksversammlung Eimsbüttel vom 31.05.2018 (Drucksachen-Nr.: 20-2986). Anwendbar ist die im Zeitpunkt des Förderantrags geltende Richtlinie der IFB. Einzelheiten regelt der jeweilige öffentlich-rechtliche Vertrag mit dem Bezirksamt Eimsbüttel.
- (3) Im Sinne des Klimaschutzes und der Einsparung von Energie sollen im Projektareal die Potenziale für ein umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen und Wohnen und eine ressourcenschonende Energieversorgung genutzt werden. Die Parteien sind sich darüber einig, dass für die neu zu errichtenden Gebäude im Projektareal eine preiswerte und sichere Energieversorgung gewährleistet werden soll, die in besonderem Maße ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt. Die Eigentümerinnen verpflichten sich, eine zentrale Wärmeversorgung im Projektareal herzustellen. Die Wärmeversorgung muss zu mehr als 50 % mit regenerativen Energieträgern im Sinne von § 2 EEWärmeG durchgeführt werden. Die Eigentümerinnen beabsichtigen, die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Gebäude und ggf. auch gewerblichen Gebäude nach dem Energieeffizienzgrad KfW 55 zu errichten.
- (4) Die Eigentümerin verpflichtet sich, einen durch Eingriffe auf Teilen des Plangebiets entstehenden Ausgleichsbedarf nach Möglichkeit auf den nicht bebauten Flurstücksteilen des Planungsgebiets auszugleichen. Der Ausgleichsbedarf wird mit der Fällgenehmigung festgesetzt. Ist dies nicht möglich, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgen oder abgegolten. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Außenanlagen sollen mit einheimischen Hecken und soliden Gehölzen ausgestattet werden.
- (5) Die Eigentümerin verpflichtet sich mindestens 80 v. H. der Haupt-Dachflächen als Gründächer mit einem mindestens 15 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und zu unterhalten. Die Tiefgaragenbauwerke sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik - in diesem Fall der FLL-Richtlinien „Dachbegrünungsrichtlinie“, „Baumpflanzungen“ und „Begrünbare Flächenbefestigungen“ - zu begrünen. Nach diesen Richtlinien ist auch der Substrataufbau zur

standortgerechten Pflanzung von Vegetation wie z.B. Rasen, Hecken, Sträuchern und Bäumen über Tiefgaragen herzustellen. Mindestens 35 % der Tiefgaragenbauwerke sind jedoch mit einem Substrataufbau von 80 cm bei Rasen- und Strauchflächen und bei Bäumen von mind. 100 cm auf 12 m² zu versehen.

- (6) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die geplanten Fußwege in einer Breite von mindestens 3,30 m fachgerecht bis maximal ein Jahr nach der Fertigstellung der Wohngebietserschließung herzustellen, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und dauerhaft zu unterhalten sowie die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Lage der Wegeverbindung ergibt sich aus dem Funktionskonzept, das als Anlage 2 beigelegt ist, sowie Anlage 4. Die Eigentümerin legt den Nachweis vor, dass sie auf den vorgenannten Teilflächen entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg an rangbereiter Stelle, wobei keine wertmindernden Rechte der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorgehen dürfen, im Grundbuch mit folgendem Inhalt bestellt hat:

„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in dem Belastungsplan vom 02.11.2020 (Anlage) rot schraffiert angelegte Teilfläche, zurzeit Teil der Flurstücke 4463, 5114, 7414, 7415, 7582 und 7583 der Gemarkung Eidelstedt, in einer Breite von 3,30 m als Gehweg zu nutzen sowie mit Fahrrädern befahren zu lassen. Die Flächen dürfen in einer Breite von mindestens 3,30 m sowie beidseitig 1m (Freihaltebereich) nicht eingefriedet, nicht über- und bebaut sowie nicht mit Anpflanzungen versehen werden, die die Benutzung als Geh- und Radweg beeinträchtigen. In den beiden Hofdurchfahrten an der Holsteiner Chaussee sowie der Eidelstedter Dorfstraße entfällt der Freihaltebereich. Das Recht erstreckt sich auch auf den entsprechenden vom Grundeigentümer errichteten Weg als bauliche Anlage. Der Freien und Hansestadt Hamburg ist es gestattet, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten, insbesondere der Öffentlichkeit, zu überlassen. Die Unterhaltung der Fläche obliegt dem jeweiligen Eigentümer“.

Die Vorhabenträgerin wird diese Geh- und Radwege herstellen, beleuchten, unterhalten und deren Verkehrssicherungspflicht übernehmen.

- (7) Um den zukünftigen Bewohnern den Verzicht auf das eigene Auto zu erleichtern, sollen verschiedene Anreize geschaffen werden. Die Eigentümerin wird die im Mobilitätskonzept

Eidelstedt skizzierten Ideen für nachhaltige Mobilitätsansätze im Geschosswohnungsbau im Rahmen des Bauvorhabens wie folgt konkretisieren:

- a. Es ist beabsichtigt, im Projektareal im Durchschnitt nicht mehr als 0,4 Stellplätze je Wohnung herzustellen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung der einzelnen Baublöcke kann es dabei zu unterschiedlichen Stellplatzschüsseln kommen. Verschiebungen zwischen einzelnen Baublöcken gleicher Eigentümer sind zulässig, soweit die Maximalanzahl nicht überschritten wird.
- b. Die Eigentümerin verpflichtet sich 2 getrennte Tiefgaragen herzustellen, jeweils mit Zu- und Abfahrt zur Eidelstedter Dorfstraße sowie zum Eidelstedter Platz/Holsteiner Chaussee. Damit soll eine übermäßige, einseitige Belastung der Eidelstedter Dorfstraße vermieden werden. In der Tiefgarage zum Eidelstedter Platz/Holsteiner Chaussee sind nach Maßgabe und unter weiterem Vorbehalt der behördlichen Stellungnahmen mindestens 50 Stellplätze unterzubringen. In der Tiefgarage zur Eidelstedter Dorfstraße sind nach Maßgabe und unter weiterem Vorbehalt der behördlichen Stellungnahmen höchstens 190 Stellplätze unterzubringen.
- c. Die Eigentümerin verpflichtet sich bis zu 4 Stellplätze für CarSharing-Fahrzeuge in der Tiefgarage vorzusehen und etwaig erforderliche organisatorische Voraussetzungen für ein entsprechendes CarSharing-Angebot durch einen kommerziellen Anbieter zu schaffen. Es sind zudem geeignete Zugangsmöglichkeiten auch für externe Nutzer zu schaffen. Die Stellplätze sind mit Einrichtung der Tiefgaragen funktionsfähig einzurichten.
- d. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Anschaffung von mindestens 10 Elektro Lastenfahrrädern für die Nutzer des Quartieres zu finanzieren. Die Lastenfahrräder sind komfortabel und leicht zugänglich für alle Bewohner und Nutzer des Quartiers unter Beachtung der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze“ in den Wohngebäuden unterzubringen.
- e. Die Eigentümerin verpflichtet sich 2, jeweils an den Hofeingängen ebenerdig in das Gebäude integrierte Fahrradaufzüge, mit je einer Station im Erdgeschoss und im Untergeschoss, herzustellen. Sie sind so anzuordnen, dass sie leicht zugänglich, jederzeit anfahrbar und benutzbar sind.

- f. Die Eigentümer verpflichtet sich angesichts des knappen Frei- und Grünraums auf jegliche gesonderte bauliche Abstellanlagen und Einhausungen für Fahrradstellplätze außerhalb der Gebäudekubatur zu verzichten und auch keine derartigen Anträge zu stellen.
 - g. Die Eigentümerin verpflichtete sich im Falle der Einrichtung einer StadtRAD-Station im an das Vorhaben angrenzenden öffentlichen Straßenraum, dies Vorhaben mit einer Anschubfinanzierung in Höhe von einmalig EUR 10.000,00 (netto) zu unterstützen. Diese Verpflichtung gilt bis zum 31.12.2025.
 - h. Die Eigentümer verpflichten sich, eine Evaluation zum Mobilitätsverhalten der Bewohner (z.B. Car-Sharing, ÖPNV, Fahrrad) sicher zu stellen. Hierfür sind im Wesentlichen Haushaltsbefragungen durchzuführen und auszuwerten. Die Evaluation ist - auf Anforderung der FHH – frühestens drei, spätestens zehn Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Die Eigentümer sollen sich hierbei durch ein geeignetes Unternehmen beraten lassen.
- (8) Die Einzelheiten der Anforderungen an die Flächenherrichtung, deren Sicherung und Rechtsnachfolgeregelung werden für die Erschließungsflächen in den gesondert abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Verträgen gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB und für die Baufelder bzw. Baugrundstücke im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Eigentümer verpflichten sich, für das Projektareal einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für die innere und äußere Erschließung nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB mit der FHH sowie ggf. einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Hamburg Wasser (HSE) abzuschließen. Die Eigentümer stellen die innere Erschließung des Projektareals gemäß diesen Verträgen und auf eigene Kosten her. Dementsprechend kann die FHH Erschließungsbeiträge nicht erheben, weil ihr kein eigener Aufwand entsteht.

- (9) Hinsichtlich der Umsetzung der auf Kosten der Eigentümerin herzustellenden Erschließungsmaßnahmen wird ein gesonderter Erschließungsvertrag mit dem Bezirksamt Eimsbüttel abgeschlossen.
- (10) Die Eigentümerin verpflichtet sich – zusätzlich zu etwaigen Nebenbestimmungen einer etwaig vorliegenden Baugenehmigung – die Materialität und Farbigkeit der Außenflächen (Verblender, Dacheindeckung, Brüstungen, Fensterprofile) rechtzeitig vor Ausführungsbeginn im Einvernehmen mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Hierzu ist eine Vorauswahl der geplanten Materialien (2-3 Materialien), z.B. in Form von Mustertafeln, im Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz in einem persönlichen (Orts-)Termin zu bemustern sowie die Produktbezeichnung (Hersteller und Artikel) schriftlich darzulegen.

§ 4 Veräußerung von Grundstücken

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, das Eigentum oder Eigentumsteile, für die dieser Vertrag gilt, vor der Erfüllung aller Vertragspflichten nur mit vorheriger Zustimmung der FHH zu veräußern (§ 137 S. 2 BGB). Die Zustimmung ist auch nicht erforderlich, wenn der Übergang von Nutzen und Lasten auf den neuen Eigentümer erst nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen als Voraussetzung für die gesicherte Erschließung sowie der Maßnahmen gemäß § 2 dieses Vertrages erfolgt. Diese Regelung gilt weiter nicht, soweit die Eigentümerin Wohnungseigentum veräußert.
- (2) Die Zustimmung wird erteilt, wenn die Eigentümerin die Verpflichtungen aus diesem Vertrag - gegebenenfalls auf den zu veräußernden Flächenanteil angepasst - auf den Erwerber mit der Maßgabe weiter überträgt, dass dieser seinerseits bei der Weiterveräußerung seine Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten hat.

Die Verpflichtungen des Erwerbers sind so zu vereinbaren, dass die FHH insoweit ein eigenes Forderungsrecht gegen den Erwerber zusteht (echter Vertrag zugunsten Dritter, § 3 28 Abs. 1 BGB). Das gilt auch für die Verpflichtung zur Zahlung von Vertragsstrafen.

- (3) Die FHH kann die Zustimmung zur Veräußerung verweigern, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der neue Eigentümer/Erbbauberechtigte nicht in der Lage ist, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen. Die FHH ist verpflichtet, sich innerhalb von einem Monat nach schriftlicher Mitteilung durch den Eigentümer schriftlich zur Übertragung der Rechte und

Pflichten zu äußern. Äußert sich die FHH nicht innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Eigentümerin, gilt die Zustimmung als erteilt.

§ 5

Wirksamkeitsvorbehalt

- (1) Dieser Vertrag wird nach Unterzeichnung durch alle Parteien und unter dem Vorbehalt der Erteilung einer Baugenehmigung auf den in der Präambel genannten Flurstücken wirksam.

§ 6

Vertragsstrafen

- (1) Verletzt die Investorin schuldhaft eine der ihr nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, ist die Stadt Hamburg berechtigt, folgende Vertragsstrafen zu fordern:

- | | |
|--|-------------------|
| a. Verstoß gegen Maßnahmen zur Begrünung gemäß § 2 Abs. 5 | bis zu [REDACTED] |
| b. Verstoß gegen Dienstbarkeits-Regelung gemäß § 2 Abs. 6 | bis zu [REDACTED] |
| c. Verstoß gegen die Verpflichtung gemäß § 2 Abs. 7 (Mobilität) | bis zu [REDACTED] |
| d. Verstoß gegen die Verpflichtung gemäß § 2 Abs. 11 (Bemusterung) | bis zu [REDACTED] |
| e. Verstoß gegen die Weitergabeverpflichtung gemäß § 4 | bis zu [REDACTED] |

- (2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Teilvertragsstrafe bestimmt die Stadt Hamburg nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen, nach billigem Ermessen (§ 315 BGB). Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt werden, jedoch insgesamt nur bis zu einer Höhe von [REDACTED] gestaffelt wie in Absatz 1 angegeben.

- (3) Die Geltendmachung von Vertragsstrafen gemäß Absatz 1 setzt voraus, dass die Stadt Hamburg nach Fälligkeit der jeweiligen Leistung der Investorin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Monaten zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung androht hat.

§ 7

Veröffentlichungen und Auskunftsersuchen nach den Vorschriften des Hamburgischen Transparenzgesetzes

- 1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG durch die Stadt Hamburg im Transparenzportal veröffentlicht. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- 2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG durch die Stadt Hamburg ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich ist. Die Leistungen und Dokumentationen der Vorhabenträgerin sind durch diese so vorzubereiten, dass keine vertraulichen und unternehmensinterne Daten, die persönliche Belange berühren, erkennbar sind.
- 3) Die Vorhabenträgerin ist gemäß § 7 Absatz 3 HmbTG verpflichtet, die Dokumente in geeigneter Form zu kennzeichnen, welche nach ihrer Einschätzung Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten und dies gegebenenfalls zu begründen. Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Stadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- 4) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien, dass die schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Vertrages erst einen Monat nach ihrer Veröffentlichung im Informationsregister wirksam werden (Anfangstermin i.S.d. § 163 BGB).
- 5) Die Stadt Hamburg kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der Vorhabenträgerin zurücktreten.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Ort, Datum:



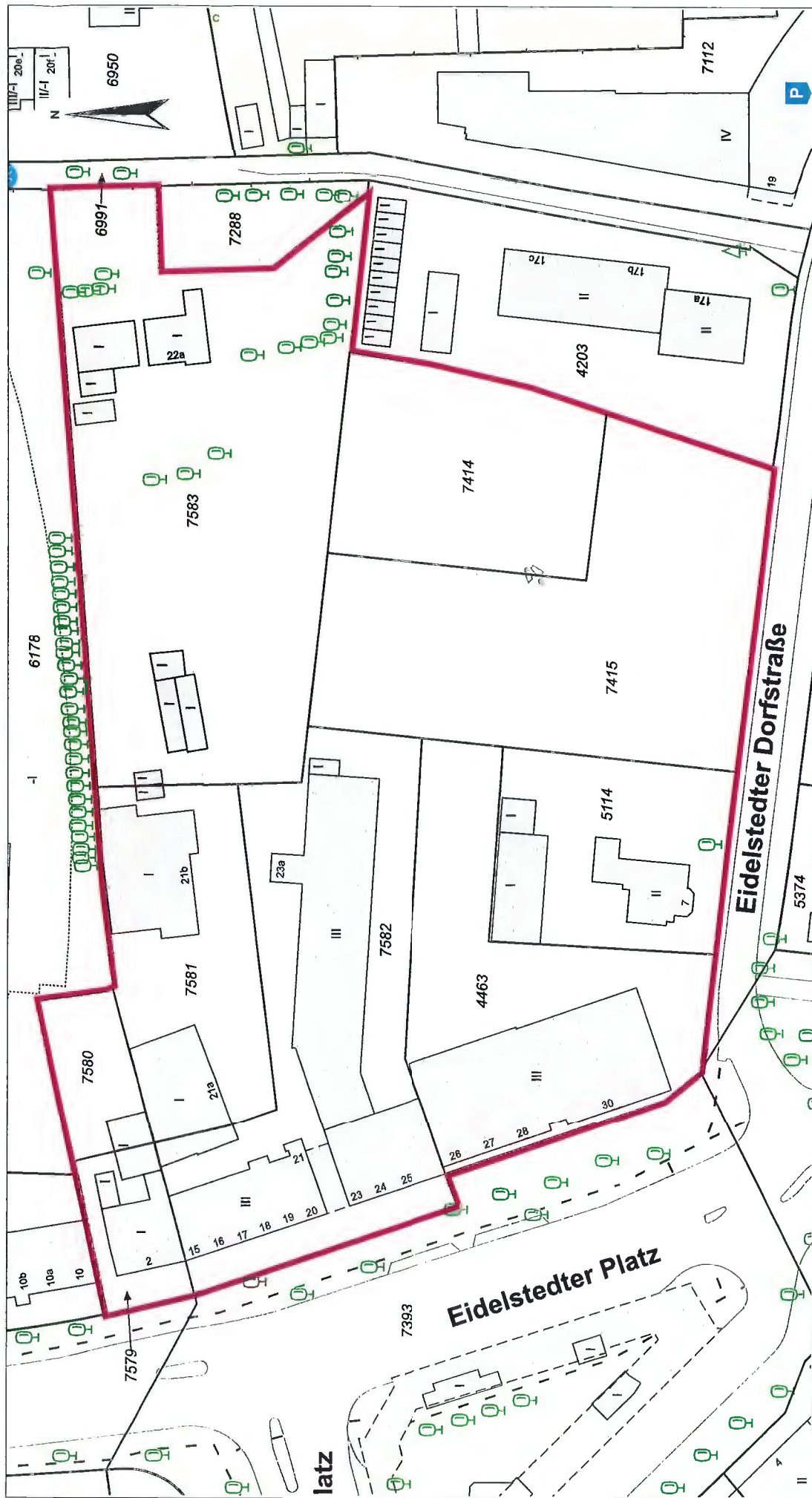
Freie und Hansestadt Hamburg

Ort, Datum:



Ditting Zwanzigste GmbH & Co. KG
Ditting Einundzwanzigste GmbH & Co. KG
Ditting Zweiundzwanzigste GmbH & Co. KG





Auszug aus dem Liegenschaftskataster

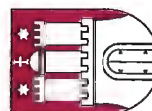
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.01.2020

Auftragsnummer: B33-2020-1390112

Geltungsbereich SBV

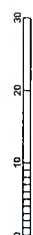
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg



Flurstück: 7415 und weitere

Gemarkung: Eidelstedt

Meter



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

ANLAGE 0



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Stellingen -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: [REDACTED]

Zimmer [REDACTED]
Telefon 040 - 4 28 01 - [REDACTED]
Telefax 040 - 4 27 90 - [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]@eimsbuettel.hamburg.de

GZ.: E/WBZ2/01343/2018

Hamburg, den 22. Oktober 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
31.05.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

Eidelstedter Platz 15-20, Holsteiner Chaussee 2
320-094
7286 7289 in der Gemarkung: Eidelstedt

Neubau einer Wohnanlage mit 90 WE und TG (Eidelstedter Platz 15-25)
Neubau eines Büro- und Geschäftshauses (Holsteiner Chaussee 2)

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

ANLAGE 1



Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Eidelstedt 30

mit den Festsetzungen: MI IV GRZ 0,6 GFZ 1,2 / MI II GRZ 0,6 GFZ 0,8 /
WR III o GRZ 0,4 GFZ 1,2

In Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

0 / 10 Lageplan

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die 5 gemäß beigegeführtem Lageplan dargestellten Gebäude nach Art ihrer Nutzung planungsrechtlich genehmigungsfähig?**

Ja. Erstrebenswert wären im Bereich der Wohnnutzung auch unterschiedliche Wohnformen (z.B. Baugemeinschaften).

2. **Wird für die Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im reinen Wohngebiet um ein Vollgeschoss von 3 auf 4 für die Häuser 1-3 eine Befreiung in Aussicht gestellt?**

Ja. Die planungsrechtlichen Befreiungen werden erteilt. Siehe hierzu auch die Punkte 13.3. bis 13.5. .

3. **Wird für die Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet von 4 auf 5 auf dem Grundstück Holsteiner Chaussee 2 und von 2 auf 3 auf dem hinteren Bereich des Grundstücks Eidelstedter Platz 15 bis 25 eine Befreiung planungsrechtlich in Aussicht gestellt?**

Ja, die planungsrechtlichen Befreiungen werden erteilt, siehe hierzu auch die Punkte 13.6. und 13.7. .

4. **Wird eine planungsrechtliche Befreiung vom Bebauungsplan Eidelstedt 30 für die Überschreitung der GFZ um 0,13 auf 1,33 für Haus 5 erteilt?**

Ja. Die planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 13.9. .

5. **Wird eine planungsrechtliche Befreiung vom Bebauungsplan Eidelstedt 30 für die Überschreitung der GFZ um 0,22 auf 1,02 für Haus 4 erteilt?**

Ja, die planungsrechtliche Befreiung wird hierfür erteilt, siehe hierzu auch Punkt 13.8. .

6. **Kann die öffentliche Erschließung nach § 4 HBauO der Häuser 1-3 auch vom Eidelstedter Platz bzw. der Holsteiner Chaussee 2 aus gesichert werden?**



Nein. Eine Erschließung des Bauvorhabens ausschließlich über die Holsteiner Chaussee entspricht nicht der planungsrechtlichen Maßgabe. Die alleinige Anbindung aller Gebäude ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Lichtsignalanlage verkehrlich sehr problematisch. Die zweite rückwärtige Anbindung ist zwingend notwendig.

Im Bauantragsverfahren ist eine kurze verkehrstechnische Stellungnahme beizufügen, welche durch ein fachtechnisches Büro für Verkehrsplanung erstellt wurde. Es ist dafür die genaue Anzahl der derzeit über die Bestandsüberfahrt an der Holsteiner Chaussee 2 angebundenen Stellplätze vorzulegen und eine verkehrliche Einschätzung/Nachweis der verkehrlichen Abwickelbarkeit zu erstellen. In dem Nachweis ist die heutige Situation, wie auch die künftigen Situation mit der vorgesehenen Erhöhung auf 70-80 Stellplätze darzustellen und eine prüffähige Aussage zur verkehrlichen Abwicklung der angenommen Fahrten (320 Fahrzeugbewegungen pro Tag) abzugeben, bzw. technische oder bauliche Vorgaben für eine mögliche Abwicklung aufzuzeigen. Zudem sind Aussagen zur Abwicklung der Anlieferung für das Büro – und Geschäftshaus wie auch den Wohngebäuden zu treffen.

7. **Die Erschließung der Tiefgarage für die Häuser 1-5 erfolgt über eine Zu- und Abfahrt in der Holsteiner Chaussee 2. Ist die Lage und Frequentierung (Zu- und Abfahrt für ca. 70-80 PKW-Stellplätze) der Tiefgaragenrampe und der Gehwegüberfahrten wie dargestellt genehmigungsfähig?**

Eine Überfahrt i.S.v. § 18 HWG kann für das Grundstück (Flurstück 7286) in Aussicht gestellt werden. Die genaue Lage und Breite ist im Bauantragsverfahren zu klären. Für die Prüfung der Überfahrt ist ein verkehrstechnischer Lageplan im Maßstab 1:250 mit der Darstellung der genauen Lage und Größe der vorhandenen und geplanten Überfahrt über öffentliche Wege mit Art und Gewicht der Fahrzeuge, Anzahl der betroffenen Stellplätze und der mit der Überfahrt verbundenen Nutzungen, einschließlich der erforderlichen Schleppkurven (§ 18 (3) BauVorlVo) benötigt. Weiterhin ist bei der Darstellung der Überfahrt der angrenzende Straßenraum zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich des ruhenden Verkehrs, vorhandener Einbauten und vorhandener Straßenbäume. Grundsätzlich wäre bei der Planung der Zufahrt/Überfahrt zu berücksichtigen, dass die Sicherheit der anderen Verkehrsteilnehmer gewährleistet bleibt. Ein Rückstau in den öffentlichen Raum hinein oder Wartepositionen im öffentlichen Raum sind, gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage wäre auf eine Fahrbeziehung „Rechts rein-Rechts raus“ zu beschränken.

8. **Ist die Flächenaufteilung im Mischgebiet mit ca. 25 % Gewerbeflächen und ca. 75 % Wohnnutzung für die Grundstücke zu Haus 4 und 5 zusammen betrachtet genehmigungsfähig?**

Ja. Das geplante Verhältnis der Flächennutzung im Mischgebiet ist mit 25 % Gewerbenutzung und 75 % Wohnnutzung möglich.

9. **Der Stichweg zur Eidelstedter Dorfstraße soll zur An- und Abfahrt der Feuerwehr und der Müllabfuhr dienen. Wird eine planungsrechtliche Befreiung vom Bebauungsplan Eidelstedt 30 für den Verzicht auf den Ausbau des Weges um 3 m auf 8 m Breite erteilt?**

Ja, die planungsrechtliche Befreiung wird hierfür erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 13.1.

10. Wird eine planungsrechtliche Befreiung vom Bebauungsplan Eidelstedt 30 für Feuerwehruzufahrten im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Anpflanzgebot erteilt?

Die planungsrechtliche Befreiung für den Verzicht des Anpflanzungsgebotes wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 13.2. . In diesem Bereich können dann auch im späteren Bauantragsverfahren die Feuerwehruzufahrten hergestellt werden.

11. Wird eine Genehmigung zur Fällung der Bäume in Aussicht gestellt?

Die Robinie Baum Nr. 21a kann nicht zur Fällung freigegeben werden. In diesem Bereich ist die Tiefgarage umzuplanen. Alle anderen Bäume können bei entsprechender Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung zur Fällung freigegeben werden. Um eine Ersatzpflanzung in Form von Hecken oder kleinen Bäumen ermöglichen zu können, ist die Tiefgarage mit einem 100 cm starken Substrataufbau zu versehen. Im Bauantragsverfahren ist ein Freiflächenplan einzureichen.

12. Ist die Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Anleiterung durch die Feuerwehr für Haus 1-4 wie dargestellt genehmigungsfähig?

Eine abschließende Beurteilung kann anhand der Unterlagen nicht erfolgen. Die Anforderungen an die Zufahrten für die Erschließung der Feuerwehr sind gemäß BPD „Erschließung“ herzustellen. Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sind die Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte erforderlich. Die Aufstellflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nachzuweisen. An dieser Stelle wird schon mal darauf hingewiesen, dass die Feuerwehraufstellfläche im öffentlichen Raum im Bereich der Holsteiner Chaussee vor dem Grundstück, Flurstück 7286, nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die geplante Aufstellfläche befindet sich im Bereich der signalisierten Fußgängerquerung.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 13.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für den Verzicht auf den ausgewiesenen Ausbau der Stichstraße zwischen Eidelstedter Dorfstraße und zu erstellendem Wendehammer um 3 m und für die Herrichtung der Verkehrsfläche in einer abweichenden Breite im Mindeststandard von 5,00 m mit abschließender Wendeanlage und der notwendigen Neugestaltung als Wohnweg/Wohnstraße mit Aufenthaltsqualität (Spielstraße)

Bedingung

Zur Sicherstellung der Erschließung ist ein formeller Antrag auf Abschluss eines Erschließungsvertrages über die Planung und Herstellung der Verkehrsfläche in Breite und Aufbau zu Kosten und Lasten des Vorhabenträgers beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu stellen. Die Planung, Herstellung und die Kostenübernahme der Verkehrsfläche werden unter anderem Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Vertrages. Vor Abschluss des Erschließungsvertrages wird für die Erschließungsmaßnahme die Absicherung durch Vorlage einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft gefordert.



- 13.2. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für den Verzicht zum Anpflanzen eines 3 m -Streifens von Bäumen und Sträucher.

Bedingung

Als Kompensationsmaßnahme sind die Dächer als Gründächer auszuführen und die Tiefgarage ist mit einem 100 cm starken Substrataufbau herzustellen, so dass auf dieser Fläche die Anpflanzung von Hecken und kleinen Bäumen möglich ist.

- 13.3. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss für das Haus 1
- 13.4. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss für das Haus 2
- 13.5. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss für das Haus 3
- 13.6. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss für das Haus 4
- 13.7. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss auf 5 Vollgeschosse für das Haus 5
- 13.8. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl im MI-Gebiet um 0,22 auf 1,02
- 13.9. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,13 auf 1,33 durch Haus 5

Begründung zu 13.3. bis 13.9.

Die Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar. Die Kubatur und die Materialitäten sind vor Bauantragsabgabe mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

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.



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: 5 Vollgeschosse



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Eimsbüttel

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



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung Stellingen -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 -
Telefax 040 - 4 27 90 -
E-Mail .hamburg.de

GZ.: E/WBZ2/01151/2018

Hamburg, den 23. November 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
09.05.2018

Grundstück
Belegenhelten

Eidelstedter Dorfstraße 17-15,
Eidelstedter Platz 15-16, 18-20, 21a-b, 22, 22a, 23-26, 28-30
320-094

Baublock
Flurstücke

4463, 7289, 5114, 7414, 7415 in der Gemarkung: Eidelstedt

**Neubau einer Blockrandbebauung mit Wohnungen (ca. 213 WE), Büroflächen,
Arztpraxen, Einzelhandelsflächen im EG und Tiefgarage**

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

ANLAGE 1



Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Eidelstedt 30

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

MI III/IV GRZ: 0,6 GFZ 1,2 ; MI II GRZ: 0,6 GFZ 0,8
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 5	Lageplan Grundstück
0 / 8	Baumbestandsplan
0 / 19	Schnitte
0 / 20	Ansichten
0 / 32	Konzeptplan Parkstände und Ladezone
0 / 44	Lageplan - Befreiungstatbestände

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die Gebäude - als Umsetzung des Siegerentwurfes des städtebaulich-freiraumplanerischen Workshopverfahrens vom 06.09.2017 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung, wie in den Plänen dargestellt und hier beschrieben, planungsrechtlich genehmigungsfähig?**

Die vorliegende Planung basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens. Grundsätzlich wird der Art und dem geplanten Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der beantworteten Fragen zugestimmt.

30 % der befreiten Fläche sind als geförderter Wohnungsbau herzustellen. Darüber ist im Baugenehmigungsverfahren ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Die Gliederung des gesamten Ensembles in einzelne Gebäude, die Lage und Dimensionierung der Staffelgeschosse, mögliche Kubaturvorsprünge und die Freiraumgestaltung sind ebenfalls vor dem Baugenehmigungsverfahren mit dem Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (E/WBZ) und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

2. **Ist die Überschreitung der GRZ II (Hauptnutzung und Tiefgarage, inklusive Zuwegung) auf ca. 0,94 genehmigungsfähig?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.9.

3. **Kann die Genehmigung der in den Plänen dargestellten und hier beschriebenen Überschreitung der Baugrenze im Nord-Osten von bis zu 3,20 m auf einer Länge von bis zu 58,40 m in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.7.

4. **Ist die in den Plänen dargestellte und hier beschriebene Überschreitung der Baugrenze im Süd-Osten von bis zu 0,65 m auf einer Länge von bis zu 23,90 m genehmigungsfähig?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.8.

5. **Ist der Entfall der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den Ausweisungen von MI und WR genehmigungsfähig?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.1

6. **Kann die Genehmigung für die im Erdgeschossgrundriss dargestellte Einzelhandelsfläche mit bis zu 2.500 m² in Aussicht gestellt werden, auch wenn dabei Einzelhandelsbetriebe mehr als 800 m² Verkaufsfläche haben?**

Nein. Für die hiervorliegende Planung kann die Frage nur negativ beantwortet werden. Um möglicherweise eine Genehmigungsfähigkeit für einen großflächigen Einzelhandel erzielen zu können, sind weitere detailliertere Angaben u.a. über die Warensortimente und die genauen Verkaufsflächen sowie Nachweise über die verkehrliche Abwicklung der Anlieferung notwendig. Siehe hierzu auch Punkt 22.1.

7. **Ist das Konzept der abgängigen Bestandsbäume genehmigungsfähig?**

Die Bäume auf privatem Grund (Birke und Kiefern) können bei entsprechender Ersatzpflanzung zur Fällung freigegeben werden.

Bei dem Baum auf öffentlichem Grund (Straßenbaum) handelt es sich um eine erhaltenswerte Linde, welche zur Zierde und Belebung des Landschaftsbildes beiträgt. Eine Fällung wird nicht in Aussicht gestellt. Zum Erhalt des Baumes ist es erforderlich die einschlägigen Fachnormen anzuwenden und die Kronentiefe zzgl. 1,50 m von einer Bebauung freizuhalten.

8. **Ist das beiliegende Konzept der Feuerwehraufstellflächen genehmigungsfähig?**

Eidelstedter Platz: Die Überfahrt i.S.v. § 18 HWG und Durchfahrt am Eidelstedter Platz ist im Bestand vorhanden und kann für die Zufahrt mit Feuerwehrfahrzeugen zum Grundstück im Zuge der geänderten Nutzung des Grundstücks weiterhin genutzt werden. Ein Nachweis der Feuerwehraufstellflächen zum Teil auf den öffentlichen Nebenflächen ist nicht möglich, da sich neben Einbauten auch ein Straßenbaum in diesem Bereich befindet. Dieser ist erhaltenswert und kann nicht zur Fällung freigegeben werden. Der Nachweis des 2. Rettungsweges für die Wohngebäude am Eidelstedter Platz ist zu überarbeiten und anderweitig sicherzustellen.

Eidelstedter Dorfstraße: Die Überfahrten für die Feuerwehr sind entsprechend der Antwort zu Frage 9 möglich. Nach Herstellung der Umplanung der Straße Eidelstedter Dorfstraße bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Feuerwehraufstellflächen. Bei den Feuerwehraufstellflächen im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass diese ständig freigehalten werden und die neugeplanten Bäume die Anleiterbarkeit nicht behindern.

Eine genaue und abschließende Prüfung der geplanten Feuerwehraufstellflächen erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren.

9. **Die Eidelstedter Dorfstraße muss im Rahmen der Neuplanung in ihrem Straßenquerschnitt verändert werden. Ist die hier vorliegende Planung aus verkehrsplanerischer Sicht im Hinblick auf die neue Anzahl an Besucherparkständen und notwendigen Gehwegüberfahrten genehmigungsfähig?**

Die Überfahrt i.S.v. § 18 HWG von 6,00 m für die Zufahrt der Tiefgarage mit einer zweispurigen Rampe wird in Aussicht gestellt. Die Zufahrten für die Feuerwehr sind im Bestand zum Teil vorhanden. Die Überfahrten i.S.v. § 18 HWG werden ebenfalls in Aussicht gestellt. Die Herstellung und spätere Erlaubnis der Überfahrt bedarf der Antragstellung beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes. Bestandteil des Antrages ist ein verkehrstechnischer Lageplan im Maßstab 1:250 mit der Darstellung der Lage und Breite der Überfahrt unter Berücksichtigung des angrenzenden Straßenraumes. Die Herstellung der Überfahrt erfolgt nach Maßgabe der Wegeunterhaltung des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes auf Kosten und zu Lasten des Antragstellers.

Die geplanten Anpassungsarbeiten mit Änderung des Straßenquerschnittes nach Bauvorlage 32 befinden sich zum Teil im öffentlichen Raum. Für die Herstellung, die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger und die kosten- und lastenfreie Übergabe der Flächen nach Herstellung an die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen. Dazu ist vorab ein formeller Antrag auf Abschluss eines Erschließungsvertrages über die Planung und Herstellung der Verkehrsflächen/Erschließungsanlagen einzureichen. Die Planung, Herstellung und Kostenübernahme der Verkehrsfläche werden dann Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Vertrages.

10. **Ist das Konzept der Anlieferung für die Einzelhandelsflächen genehmigungsfähig?**

Bei der hier vorliegenden Planung ist es nicht möglich eine Aussage zur Genehmigungsfähigkeit der Konzeptes der Anlieferung für die Einzelflächen zu treffen, da kein Nachweis der Funktionalität für die angesetzten Fahrten der Verkehrsuntersuchung für einen möglichen Nutzer der großflächigen Einzelhandelsfläche vorlag.

Im Baugenehmigungsverfahren sind Ausführungen zu Lieferumfang und Fahrzeugart nach vorgesehener Nutzung und ein entsprechender Lageplan einzureichen sowie der positive Nachweis der Abwickelbarkeit zu führen. Behinderungen durch Ladevorgänge auf der Fahrbahn des Eidelstedter Platzes sind auszuschließen. Die notwendigen Umbau- und Anpassungsarbeiten in den Nebenflächen, wie auch der Flächenübertrag, sind vertraglich zu sichern und vom Antragsteller zu finanzieren.

11. **Kann die Genehmigung der Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse im Gebäude 1 (Eidelstedter Platz) gemäß beigefügtem Lageplan der Befreiungstagbestände um höchstens III auf max. VII Geschosse in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.2.

12. **Kann die Genehmigung der Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse im Gebäude 2 (Eckbebauung) gemäß beigefügtem Lageplan der Befreiungstatbestände um höchstens III auf max. VII Geschosse in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.3.

13. **Kann die Genehmigung der Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse im Gebäude 3 (Eidelstedter Dorfstraße) gemäß beigefügtem Lageplan der Befreiungstatbestände um höchstens IV auf max. VII Geschosse in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.4.

14. **Kann die Genehmigung der Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse im Gebäude 4 (Innenhof Ost) gemäß beigefügtem Lageplan der Befreiungstatbestände um höchstens III auf max. V Geschosse in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.5.

15. **Kann die Genehmigung der Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse im Gebäude 5 (Innenhof West) gemäß beigefügtem Lageplan der Befreiungstatbestände um höchstens IV auf max. VI Geschosse in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.6.

16. **Kann die Genehmigung der Überschreitung der GFZ in der Ausweisung / Teilfläche A (Eidelstedter Platz) gemäß beigefügtem Lageplan der Befreiungstatbestände auf ca. 4,66 in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.12.

17. **Kann die Genehmigung der Überschreitung der GFZ in der Ausweisung / Teilfläche B (Eidelstedter Dorfstraße) gemäß beigefügtem Lageplan der Befreiungstatbestände auf ca. 3,40 in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.13.

18. **Kann die Genehmigung der Überschreitung der GFZ in der Ausweisung / Teilfläche C (Innenhof) gemäß beigefügtem Lageplan der Befreiungstatbestände auf ca. 1,70 in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.14.

19. **Kann die Genehmigung der Überschreitung der GRZ in der Ausweisung / Teilfläche A (Eidelstedter Platz) gemäß beigefügtem Lageplan der Befreiungstatbestände auf ca. 0,77 in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.10.

20. **Kann die Genehmigung der Überschreitung der GRZ in der Ausweisung / Teilfläche B (Eidelstedter Dorfstraße) gemäß beigefügtem Lageplan der Befreiungstatbestände auf ca. 0,63 in Aussicht gestellt werden?**

Ja. Die hierfür notwendige planungsrechtliche Befreiung wird erteilt. Siehe hierzu auch Punkt 21.11.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

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

- 21.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für den Verzicht der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Begründung

Das Ziel des Bebauungsplans eine Abschirmfunktion und Sicherung der hohen Wohnqualität in den ausgewiesenen reinen Wohngebieten herzustellen wird durch den Verzicht nicht beeinträchtigt, da die Planung in diesem Bereich ebenfalls eine reine Wohnnutzung vorsieht.

- 21.2. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um bis zu 3 Vollgeschosse auf bis zu VII Vollgeschosse durch das Gebäude 1 (Eidelstedter Platz) gemäß Lageplan der Befreiungstatbestände

Begründung

Sie ist städtebaulich vertretbar und basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens. Die Befreiung wird auch erteilt, weil 30 % der befreiten Fläche als geförderten Wohnungsbau hergestellt werden.

- 21.3. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um bis zu 3 Vollgeschosse auf bis zu VII Vollgeschosse durch das Gebäude 2 (Eckbebauung) gemäß Lageplan der Befreiungstatbestände

Begründung

Sie ist städtebaulich vertretbar und basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens. Die Befreiung wird auch erteilt, weil 30 % der befreiten Fläche als geförderten Wohnungsbau hergestellt werden.

- 21.4. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um bis zu 3 Vollgeschosse auf bis zu VII Vollgeschosse durch das Gebäude 3 (Eidelstedter Dorfstraße) gemäß Lageplan der Befreiungstatbestände

Begründung

Sie ist städtebaulich vertretbar und basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens. Die Befreiung wird auch erteilt, weil 30 % der befreiten Fläche als geförderten Wohnungsbau hergestellt werden.

- 21.5. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um bis zu 3 Vollgeschosse auf bis zu V Vollgeschosse durch das Gebäude 4 (Innenhof Ost) gemäß Lageplan der Befreiungstatbestände

Begründung

Sie ist städtebaulich vertretbar und basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens. Die Befreiung wird auch erteilt, weil 30 % der befreiten Fläche als geförderten Wohnungsbau hergestellt werden.

- 21.6. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um bis zu 4 Vollgeschosse auf bis zu VI Vollgeschosse durch das Gebäude 5 (Innenhof West) gemäß Lageplan der Befreiungstatbestände

Begründung

Sie ist städtebaulich vertretbar und basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens. Die Befreiung wird auch erteilt, weil 30 % der befreiten Fläche als geförderten Wohnungsbau hergestellt werden.

- 21.7. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Baugrenze in nord-östlicher Richtung um bis zu 3,20 m auf einer Länge von ca. 58,40 m durch den geplanten Baukörper.

Begründung

Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

- 21.8. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der Baugrenze im Süd-Osten um bis zu 0,65 m auf einer Länge von ca. 23,90 m durch den Baukörper

Begründung

Die Befreiung ist geringfügig und städtebaulich vertretbar.

- 21.9. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der zulässigen GRZ II um 0,14 auf 0,94.

Begründung

Die Planung basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopsverfahrens.

Bedingung

Das Tiefgaragenbauwerk ist mit einem Substrataufbau von mind. 80 cm bei Rasen- und Strauchflächen und bei Bäumen von mind. 100 cm auf 12 m² zu versehen.

- 21.10. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,17 auf 0,77 im Bereich der Teilfläche A (Eidelstedter Platz) gemäß Lageplan der Befreiungstatbestände

Begründung

Die Planung basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens.

Bedingung

Das Tiefgaragenbauwerk ist mit einem Substrataufbau von mind. 80 cm bei Rasen- und Strauchflächen und bei Bäumen von mind. 100 cm auf 12 m² zu versehen.

- 21.11. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl um 0,03 auf 0,63 im Bereich der Teilfläche B (Eidelstedter Dorfstraße) gemäß Lageplan der Befreiungstatbestände

Begründung

Die Planung basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens.

Bedingung

Das Tiefgaragenbauwerk ist mit einem Substrataufbau von mind. 80 cm bei Rasen- und Strauchflächen und bei Bäumen von mind. 100 cm auf 12 m² zu versehen.

- 21.12. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 3,46 auf 4,66 im Bereich der Teilfläche A (Eidelstedter Platz) gemäß Lageplan der Befreiungstatbestände

Begründung

Sie ist städtebaulich vertretbar und basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens. Die Befreiung wird auch erteilt, weil 30 % der befreiten Fläche als geförderter Wohnungsbau hergestellt werden.

- 21.13. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 2,2 auf 3,4 im Bereich der Teilfläche B (Eidelstedter Dorfstraße) gemäß Lageplan der Befreiungstatbestände

Begründung

Sie ist städtebaulich vertretbar und basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens. Die Befreiung wird auch erteilt, weil 30 % der befreiten Fläche als geförderten Wohnungsbau hergestellt werden.

- 21.14. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl um 0,9 auf 1,7 im Bereich der Teilfläche C (Innenhof) gemäß Lageplan der Befreiungstatbestände

Begründung

Sie ist städtebaulich vertretbar und basiert auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens. Die Befreiung wird auch erteilt, weil 30 % der befreiten Fläche als geförderten Wohnungsbau hergestellt werden.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

22. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 22.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 30 für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Mischgebiet.

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Ob ein großflächiger Einzelhandel mit einer Fläche von bis zu 2.500 m² möglich ist, kann nur mit einer genaueren Planung über u.a. Angabe der Warensortimente und der Verkaufsflächen sowie eine Aussage zu den erwarteten Lieferverkehren und deren Abwicklung.

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.



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 5

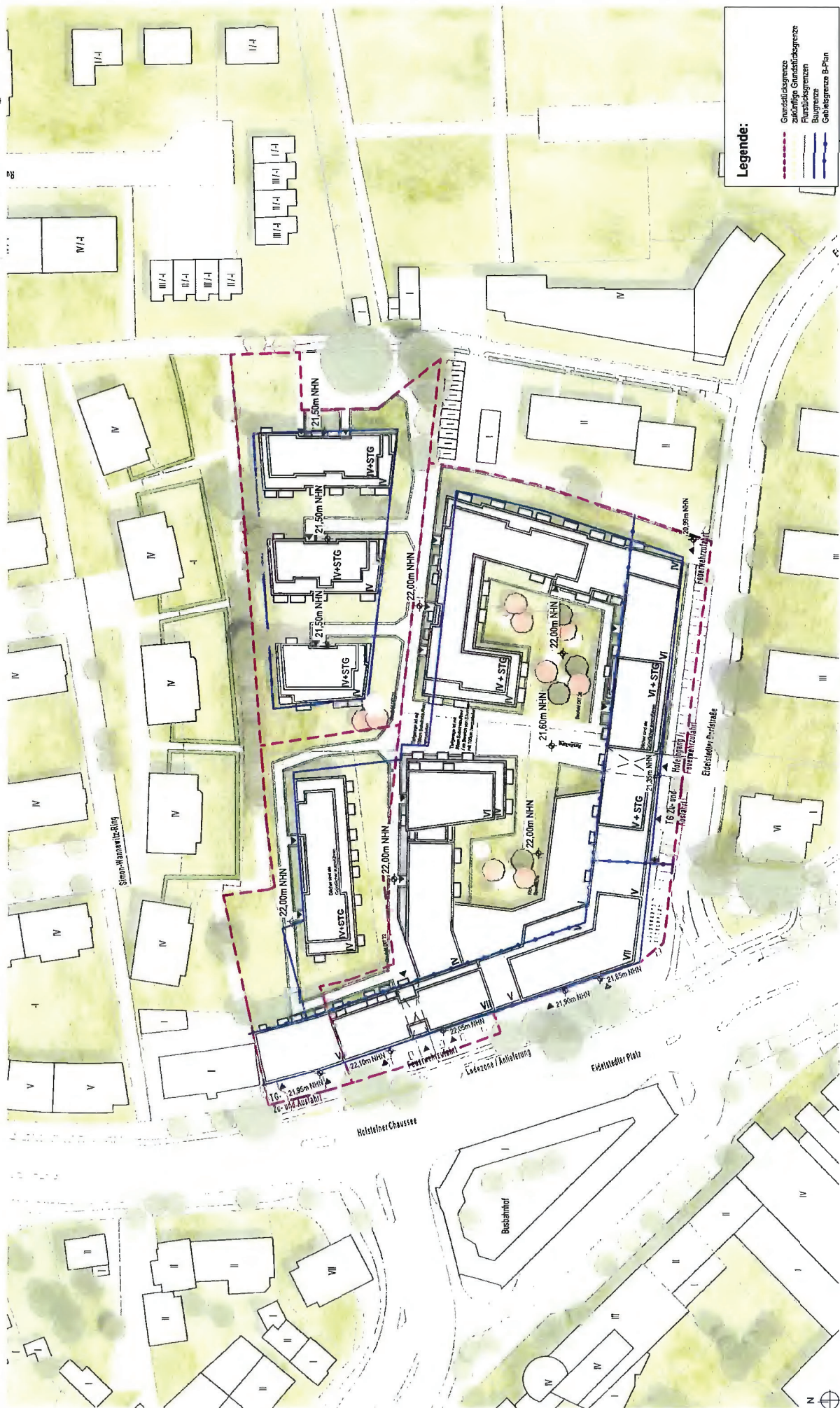
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse



Eidelstedter Höfe

Wohnquartier in Hamburg-Eidelstedt



03.12.2019



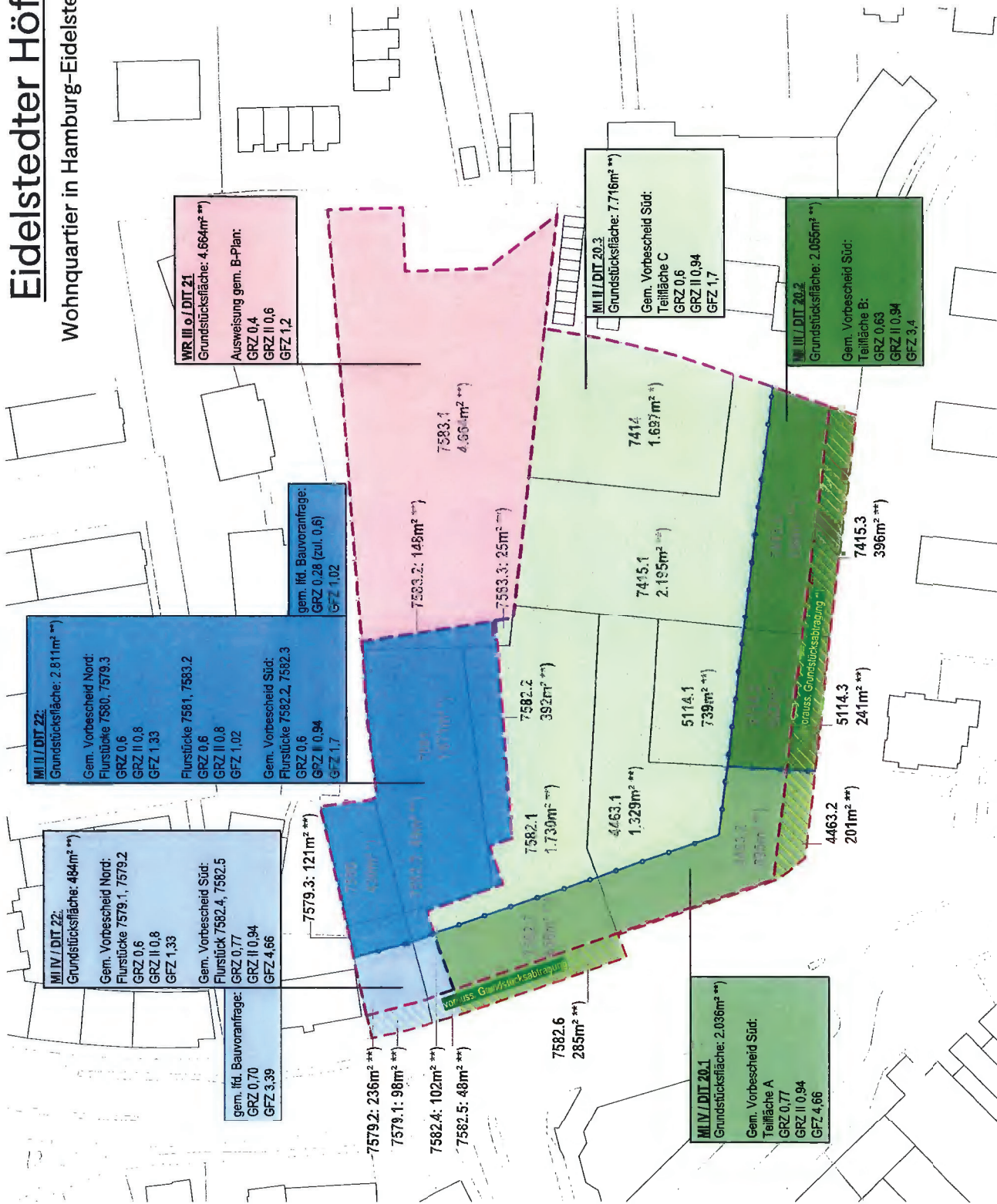
Architekt: [Name]
 Adresse: [Adresse]
 Telefon: [Telefon]
 E-Mail: [E-Mail]

Lageplan | M 1_1000

ANLAGE 2

Eidelstedter Höfe

Wohnquartier in Hamburg-Eidelstedt



- Legende
- Grundstücksgrenze Planungsgebiet
 - derzeitige Grundstücksgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, geringfügig angepasst an Gebäudekanten gem. Vorbescheid Süd
 - abzutretende Grundstücksflächen

Vorbescheid Nord (Baufelder DIT 21 + 22):
GZ: ENWBZ/01343/2018
vom 22.10.2018

Vorbescheid Süd (Baufelder DIT 20):
GZ: ENWBZ/01151/2018
vom 23.11.2018

laufende Bauvoranfrage für Baufeld DIT 22:
GZ: ENWBZ/00590/2020
vom 04.03.2020

*) Flurstücksgrößen gem. Vermessungsplan von SBL Planstand Index-B vom 19.09.2019.

Größen Flurstücksnummern:
4463: 2.425m ²
5114: 1.502m ²
7414: 1.697m ²
7415: 3.486m ²
7579: 456m ²
7580: 430m ²
7581: 1.671m ²
7582: 3.264m ²
7583: 4.836m ²
Summe: 19.767m ²

**) Flächenangaben zeichnerisch ermittelt auf Grundlage Vermessungsplan, siehe *)

Baufeld DIT 20 **)	Baufeld DIT 21 **)	Baufeld DIT 22 **)
Teilfläche A: MI IV 2.036m ²	WR III o 4.664m ²	Teilfläche A: MI IV 484m ²
Teilfläche B: MI III 2.055m ²		Teilfläche C: MI III 2.811m ²
Teilfläche C: MI II 7.716m ²		Summe 3.295m ²
Summe 11.807m ²		
		MI gesamt: DIT 20 + 22 15.102 m ² **)

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB
Stahlwiese 19a, 22761 Hamburg
+49(0)40-39804678-0
architekten@schenk-fleischhaker.de



Ditting Zweigstelle GmbH & Co.KG Ditting Einundzwanzigste GmbH & Co.KG Ditting Zweigundzwanzigste GmbH & Co.KG
Wylter Straße 2-18, 24768 Rendsburg Wylter Straße 2-18, 24768 Rendsburg Wylter Straße 2-18, 24768 Rendsburg

03.06.2020

Planstand: LP2

Übersicht Flurkarte/Kenndaten | M 1:1000

SF. Schenk
SF. Fleischhaker

ANLAGE 3

